

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE SPEC. IMPRESA

FALLIMENTO 193/2021 _

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli standard europei di valutazione (EVS 2020), al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, alla Norma UNI 11612/2015 (valore di mercato) ed alla Legge n. 132/2015 (valore vendita coattiva).

Giudice Delegato : **Dott. Stefano Franchioni.**

Liquidatore : **Dott. Giovanni Peli.**
Dottore Commercialista e Revisore Contabile
Via San Giovanni Bosco n. 1E - 25125 Brescia - Tel. + 39 030 242 5912

Trattasi di quattro unità direzionali al piano primo, in edificio polifunzionale, in Villanuova sul Clisi _ Brescia



Data dell'incarico: 25/01/2022

Data della valutazione: 06/05/2022

Esperto incaricato
Geometra **Matteo Negri**
viale Europa 35_ 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)
+ 39. 030.7402172 (5) geom.matteonegri@gmail.com
Qualifiche:
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267/1997
Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010
Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa
Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3
Valutatore immobiliare qualificato MRICS n. 6969074/2021



CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione _ EVS 2012, cap. 5 art.4.3.1

LOTTO N. 01 di 04

Descrizione sintetica

Trattasi di unità direzionale al piano primo con soppalco/ballatoio, ricavata all'interno di un complesso industriale di vecchia formazione, recentemente ristrutturato, posto in zona semicentrale, in prossimità delle principali vie di comunicazione, tra cui la Strada Statale 45 bis "Gardesana Occidentale".

Localizzazione: Via Bruno Corti n.13 – Comune di Villanuova Sul Clisi (BS).

Identificativi catastali della proprietà

UFFICIO di cui al **Foglio 11, Sez. NCT, mappale 85, sub. 54**, piano 1-2, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale 115 m² e rendita catastale € 596,51

Beni comuni non censibili di cui al Foglio 11, Sez. NCT, mappale 85:

subalterno **61** _ corridoio comune e subalterno **62** _ locale caldaia e percorso pedonale

Fonte: elaborato planimetrico di subalternazione n. BS 0308035 del 18/11/2021 _ Nota trascrizione atto di provenienza del 29/05/2012 rep. 26317/8009.

Quota e diritto di proprietà: [1/1]

Divisibilità dell'immobile: no

Riassunto dei valori stimati

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 145.000

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta) : € 110.000**Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : €/m² 1.050 ~**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: si rileva una situazione di recessione del ciclo immobiliare (*Falling Market*) che ne limita la commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo.

Rispondenza

Catastale:

 Si No se No, vedi pagina ____

Urbanistico – edilizia:

 Si No se No, vedi pagina ____

Stato di possesso

Immobile occupato da soggetti diversi dal debitore

 No Si se Si vedi pagina ____

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:

 No Si se Si vedi pagina 32-33

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:

 No Si se Si vedi pagina 34

Assunzioni limitative:

 No Si se Si vedi pagina 38-39

Condizioni limitative:

 No Si se Si vedi pagina 38-39

Presenza carico ipotecario e debitorio dei beni

 No Si se Si vedi relazione notarile **All. 02**

LOTTO N. 02 di 04

Descrizione sintetica

Trattasi di unità direzionale al piano primo con soppalco/ballatoio, ricavata all'interno di un complesso industriale di vecchia formazione, recentemente ristrutturato, posto in zona semicentrale, in prossimità delle principali vie di comunicazione, tra cui la Strada Statale 45 bis "Gardesana Occidentale".

Localizzazione: Via Bruno Corti n.13 – Comune di Villanuova Sul Clisi (BS).

Identificativi catastali della proprietà

UFFICIO di cui al **Foglio 11, Sez. NCT, mappale 85, sub. 55**, piano 1-2, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale 103 m² e rendita catastale € 596,51

Beni comuni non censibili di cui al Foglio 11, Sez. NCT, mappale 85:

subalterno **61** _ corridoio comune e subalterno **62** _ locale caldaia e percorso pedonale

Fonte: elaborato planimetrico di subalternazione n. BS 0308035 del 18/11/2021 _ Nota trascrizione atto di provenienza del 29/05/2012 rep. 26317/8009.

Quota e diritto di proprietà: [1/1]

Divisibilità dell'immobile: no

Riassunto dei valori stimati

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 138.500

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta) : € 105.000

Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : €/m² 1.100 ~

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: si rileva una situazione di recessione del ciclo immobiliare (*Falling Market*) che ne limita la commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo.

Rispondenza

Catastale: Si No se No, vedi pagina ____

Urbanistico – edilizia: Si No se No, vedi pagina ____

Stato di possesso

Immobile occupato da soggetti diversi dal debitore No Si se Si vedi pagina ____

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente: No Si se Si vedi pagina 32-33

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente: No Si se Si vedi pagina 34

Assunzioni limitative: No Si se Si vedi pagina 38-39

Condizioni limitative: No Si se Si vedi pagina 38-39

Presenza carico ipotecario e debitorio dei beni No Si se Si vedi relazione notarile **All. 02**

LOTTO N. 03 di 04

Descrizione sintetica

Trattasi di unità direzionale al piano primo con soppalco/ballatoio, ricavata all'interno di un complesso industriale di vecchia formazione, recentemente ristrutturato, posto in zona semicentrale, in prossimità delle principali vie di comunicazione, tra cui la Strada Statale 45 bis "Gardesana Occidentale".

Localizzazione: Via Bruno Corti n.13 – Comune di Villanuova Sul Clisi (BS).

Identificativi catastali della proprietà

UFFICIO di cui al **Foglio 11, Sez. NCT, mappale 85, sub. 56**, piano 1-2, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale 115 m² e rendita catastale € 681,72

Beni comuni non censibili di cui al Foglio 11, Sez. NCT, mappale 85:

subalterno **61** _ corridoio comune e subalterno **62** _ locale caldaia e percorso pedonale

Fonte: elaborato planimetrico di subalternazione n. BS 0308035 del 18/11/2021 _ Nota trascrizione atto di provenienza del 29/05/2012 rep. 26317/8009.

Quota e diritto di proprietà: [1/1]

Divisibilità dell'immobile: no

Riassunto dei valori stimati

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 148.000

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta) : € 113 000

Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : €/m² 1.050 ~

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: si rileva una situazione di recessione del ciclo immobiliare (*Falling Market*) che ne limita la commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo.

Rispondenza

Catastale: Si No se No, vedi pagina ____

Urbanistico – edilizia: Si No se No, vedi pagina ____

Stato di possesso

Immobile occupato da soggetti diversi dal debitore No Si se Si vedi pagina ____

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente: No Si se Si vedi pagina 32-33

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente: No Si se Si vedi pagina 34

Assunzioni limitative: No Si se Si vedi pagina 38-39

Condizioni limitative: No Si se Si vedi pagina 38-39

Presenza carico ipotecario e debitorio dei beni No Si se Si vedi relazione notarile **All. 02**

LOTTO N. 04 di 04

Descrizione sintetica

Trattasi di unità direzionale al piano primo con soppalco/ballatoio, ricavata all'interno di un complesso industriale di vecchia formazione, recentemente ristrutturato, posto in zona semicentrale, in prossimità delle principali vie di comunicazione, tra cui la Strada Statale 45 bis "Gardesana Occidentale".

Si precisa che tale immobile, limitatamente al piano primo, è illuminato solo da una fonte naturale di tipo zenitale (lucernario).

Localizzazione: Via Bruno Corti n.13 – Comune di Villanuova Sul Clisi (BS).

Identificativi catastali della proprietà

UFFICIO di cui al **Foglio 11, Sez. NCT, mappale 85, sub. 58** piano 1-2, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 3, superficie catastale 92 m² e rendita catastale € 511,29

Beni comuni non censibili di cui al Foglio 11, Sez. NCT, mappale 85:

subalterno **61** _ corridoio comune e subalterno **62** _ locale caldaia e percorso pedonale

Fonte: elaborato planimetrico di subalternazione n. BS 0308035 del 18/11/2021 _ Nota trascrizione atto di provenienza del 29/05/2012 rep. 26317/8009.

Quota e diritto di proprietà: [1/1]

Divisibilità dell'immobile: no

Riassunto dei valori stimati

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 114.000

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta) : € 83.000

Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : €/m² 955 ~

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: si rileva una situazione di recessione del ciclo immobiliare (*Falling Market*) che ne limita la commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo.

Rispondenza

Catastale:

Si No se No, vedi pagina 25-26

Urbanistico – edilizia:

Si No se No, vedi pagina 28-29

Stato di possesso

Immobile occupato da soggetti diversi dal debitore

No Si se Si vedi pagina ____

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:

No Si se Si vedi pagina 32-33

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:

No Si se Si vedi pagina 34

Assunzioni limitative:

No Si se Si vedi pagina 38-39

Condizioni limitative:

No Si se Si vedi pagina 38-39

Presenza carico ipotecario e debitorio dei beni

No Si se Si vedi relazione notarile **AII. 02**

Sommario

A.	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI	7
-	Analisi del segmento di mercato	7
-	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	9
B.	SITUAZIONE CATASTALE	24
C.	REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA	27
D.	STATO DI POSSESSO	30
E.	TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE	31
F.	ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI	32
-	Opponibili all'acquirente	32
-	Non opponibili all'acquirente	34
G.	VALORE DEL BENE E COSTI.....	35
H.	OSSERVAZIONI FINALI	38
I.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	40
J.	RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI	41
K.	ALLEGATI	42

A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- Analisi del segmento di mercato¹

Localizzazione²: Via Bruno Corti n.13 – Comune di Villanuova Sul Clisi (BS).



Location map – fonte www.google.com

Destinazione urbanistica del compendio immobiliare in esame³:

- Residenziale Direzionale Commerciale Turistico – ricettivo Industriale Artigianale
 Terziario Sportiva Agricolo

Tipologia immobiliare⁴:

- Fabbricato Nuovo⁵ Ristrutturato⁶ Seminuovo⁷ Usato⁸ Rudere⁹
 Indicare se il fabbricato è Indipendente In condominio (ad oggi non costituito)

Tipologia edilizia dei fabbricati¹⁰:

- Fabbricato singolo Fabbricato in linea Fabbricato a schiera Fabbricato rurale
 Fabbricato tipico Fabbricato multipiano Fabbricato storico a corte

Dimensione:

- Piccola (unità immobiliari con SEL < 50 m²)
 Media (unità immobiliari con SEL ricompresa tra i 50 m² e 150 m²)
 Grande (unità immobiliari con SEL > 150 m²)

¹Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare si distingue dagli altri mercati poiché gli immobili sono generalmente beni complessi, diversificati e con diverse destinazioni d'uso. Il mercato immobiliare si presenta pertanto suddiviso in sottomercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Tale processo si chiama segmentazione del mercato immobiliare. Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare; si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

²Localizzazione (ubicazione): indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico. Indicare la Provincia, il Comune, la Frazione e/o la Località, il Quartiere, la Via/Piazza, il n. civico, se presenti il livello di piano, il n. di Interno, etc. Riportare infine la zona di riferimento, ovvero l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano, territoriale ed ambientale in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, punti di interesse, etc. (Es. zona centrale, semicentrale, periferica, etc.).

³Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

⁴Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁵Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁶Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

⁷Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

⁸Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

⁹Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

¹⁰Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

Caratteri della domanda e dell'offerta:

Lato acquirente Privato Società Ente / cooperativa
 Lato venditore Tribunale, mediante procedura competitiva

Forma di mercato¹¹:

Concorrenza monopolistica¹² Concorrenza monopolistica ristretta¹³ Oligopolio¹⁴
 Monopolio¹⁵ Monopolio bilaterale¹⁶
 Altro: vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un unico venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).

Filtering¹⁷:

Assente Down Up

Fase del mercato immobiliare¹⁸:

Espansione¹⁹ Contrazione²⁰ Recessione²¹ Recupero²²

- Descrizione generali

Caratteristiche di massima del fabbricato²³:

Le unità oggetto di stima sono inserite al piano primo della porzione nord - est dell'ex *Cotonificio Bresciano Ottolini* di Villanuova sul Clisi, un importante centro polifunzionale _ amministrativo e commerciale di recente recupero edilizio.

La ristrutturazione dell'intero asset immobiliare, avvenuta indicativamente nei primi anni '2000, ha trasformato l'ex area industriale dismessa, in un fulcro di attività e di scambio sociale con l'adiacente centro storico del paese.

Attraverso un attento impiego dei materiali e delle volumetrie preesistenti, il progetto ha di fatto previsto di mantenere la memoria dell'antica fabbrica dell'Ottocento, nella sua matericità ed austerità lineare.

La porzione di edificio interessata alla stima è presumibilmente realizzata con una struttura portante, di vecchia formazione, in mattoni e pietrame, per muri perimetrali e di spina.

I soppalchi interni sono realizzati con orditura lignea a vista per travetti ed assito, oltre a travature d'appoggio in profilati metallici.

¹¹ Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

¹² Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

¹³ Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.

¹⁴ Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da un discreto numero di compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

¹⁵ Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

¹⁶ Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

¹⁷ Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

¹⁸ Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato. Le fasi del mercato immobiliari sono generalmente la fase di espansione, di contrazione, di recessione e di recupero.

¹⁹ Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

²⁰ Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

²¹ Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono

²² Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

²³ Caratteristiche generali del fabbricato: raccoglie le informazioni di carattere generale del fabbricato ove è collocata l'unità immobiliare oggetto di valutazione o se trattasi di valutazione dell'intero fabbricato delle caratteristiche generali dello stesso. A titolo indicativo riportare la tipologia della struttura, delle murature, degli eventuali isolamenti, degli infissi, delle finiture, etc.

La copertura della porzione in esame è occupata, in parte, dal lastrico solare esclusivo dell'appartamento dell'ultimo piano, di altra proprietà.

Le porzioni al piano terra ed interrato appartengono a soggetti terzi e sono verosimilmente destinate a magazzini, depositi – laboratori artigianali.

Buona l'accessibilità rispetto alle principali vie di comunicazione e discreta la presenza di parcheggi pubblici, di servizi, di attività commerciali di vicinato e della grande distribuzione.

- Descrizione dell'unità immobiliare²⁴ oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare²⁵

LOTTO TIPO

Trattasi di unità direzionale al piano primo, con accesso da disimpegno comune, adibita ad UFFICIO, priva di posto auto esclusivo e sviluppata su due livelli, in particolare:

Livello 1

- ufficio *open space* (h ml. 5.20 ~ e ml. 2.70 ~)
- disimpegno;
- servizio igienico;

Livello 2

- soppalco al piano superiore, collegato con scala a vista.

Principali finiture interne

- pareti perimetrali e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, ad eccezione dei soppalchi in legno a vista;
- impianto elettrico sottotraccia;
- pavimento galleggiante zona uffici, ceramica per bagno - antibagno e legno/laminato zona soppalco;
- sanitari per wc - lavabo in ceramica di tipo economico;
- rivestimenti bagno in ceramica effetto mosaico;
- porte interne in legno;
- portoncino di ingresso blindato;
- infissi perimetrali metallici taglio termico;
- ACS con boiler elettrico installato nel locale wc;
- impianto riscaldamento-raffrescamento con pompa di calore (non ispezionata).

Unità immobiliare con finiture di media qualità e discreto livello, globale, di manutenzione.

Si necessitano in ogni caso opere di manutenzione dovute esclusivamente al mancato impiego ed utilizzo dei locali, quale a titolo indicativo e non esaustivo:

- tinteggiature dei locali,
- infiltrazioni localizzate all'intradosso del solaio, provenienti presumibilmente dal lastrico solare soprastante,
- verifica tenuta infissi;
- verifica corretto funzionamento impianti esclusivi;
- distacchi dalla gronda perimetrale dell'edificio, di porzioni localizzate di intonaco;
- verifica corretto funzionamento di impianti comuni quali es. lift/montacarichi, impianto antincendio, etc.

Accesso al lotto²⁶

Rispetto alla pubblica via _ per fabbricati

L'accesso pedonale avviene direttamente da via Bruno Corti _ civico 13 _ mediante marciapiede comune di cui al mappale 85 sub. 62.

Rispetto al mappale _ in caso di terreni

²⁴Unità immobiliare: l'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale (D.M. delle Finanze 2 gennaio 1998 n.28 art. 2 comma1). L'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del fallimento, assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nella trascrizione della sentenza o relazione notarile.

²⁵Descrizione sintetica dell'unità immobiliare (lotto): descrivere la consistenza reale dell'unità immobiliare oggetto di stima, ovvero la composizione della stessa attraverso la descrizione ed il numero dei vani principali, di tutte le superfici accessorie esclusive, nonché le pertinenze esclusive.

²⁶Accesso all'immobile: ai fini di una corretta individuazione del lotto, dovrà comparire anche l'ubicazione dell'accesso all'immobile rispetto al mappale e/o alla pubblica via.

Confini²⁷ del bene oggetto di stima

Fonte elaborato planimetrico di subalternazione Prot. BS 0308035 del 18/11/2021

LOTTO 1 di cui al **sub. 54** _ rispetto al P1

- Nord: mappale 61 _ bene comune non censibile
- Sud: mappale 55 _ lotto 2
- Est: vuoto su corte interna
- Ovest: mappale 61 _ bene comune non censibile

LOTTO 2 di cui al **sub. 55** _ rispetto al P1

- Nord: mappale 54 _ lotto 1
- Sud: affaccio su strada
- Est: vuoto su corte interna
- Ovest: mappale 56 _ lotto 3 e 61 _ bene comune

LOTTO 3 di cui al **sub. 56** _ rispetto al P1

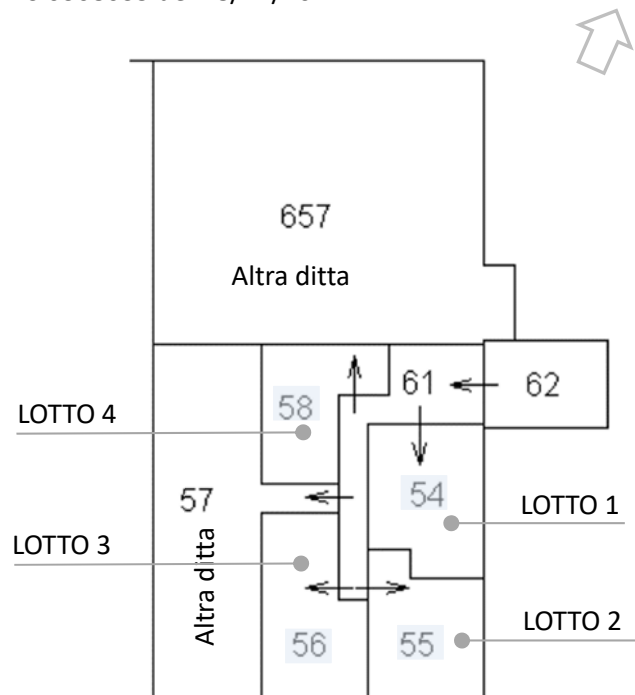
- Nord: mappale 57 _ altra ditta
- Sud: affaccio su strada
- Est: mappale 55 _ lotto 2 e 61 _ bene comune
- Ovest: mappale 57 _ altra ditta

LOTTO 4 di cui al **sub. 58** _ rispetto al P1

- Nord: mappale 657 _ altra ditta
- Sud: mappale 57 _ altra ditta e 61 _ bene comune
- Est: mappale 61 _ bene comune non censibile
- Ovest: mappale 57 _ altra ditta

NOTA

Rispetto all'elaborato grafico il subalterno **61** _ corrisponde al corridoio comune P1, mentre il subalterno **62** _ corrisponde locale caldaia P3 e percorso pedonale PT, P1, P2 e P3



Indicare se l'immobile oggetto di stima necessita di interventi manutentivi urgenti²⁸: all'atto del sopralluogo non si rilevano condizioni per cui si prescrivono interventi manutentivi urgenti e di messa in sicurezza, ad eccezione del distacco di porzioni di intonaco della gronda di copertura lato strada, per cui risulta già compartimentata la relativa porzione al piano terra, il tutto come si desume dalla documentazione fotografica riportata.



²⁷Confini: in tema di vendita immobiliare è di estrema importanza l'esatta identificazione dell'immobile che ne costituisce l'oggetto, sia esso un appartamento, una porzione di fabbricato, un fondo. A questo proposito gli estremi di identificazione catastale devono essere integrati con l'indicazione delle c.d. coerenze, vale a dire degli esatti confini perimetrali del bene. E' consigliato individuare i confini (almeno tre) attraverso gli identificativi catastali alla data del fallimento e se variati anche rispetto allo stato attuale.

²⁸Interventi manutentivi urgenti: es. la messa in sicurezza del fabbricato o porzione di fabbricato finalizzata all'incolumità di persone e/o cose.

Rilievo delle consistenze:	<input checked="" type="checkbox"/> Interno con rilevazioni “a campione”
	<input type="checkbox"/> Esterno
	<input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco
	<input type="checkbox"/> Desunto graficamente (indicare la fonte): _____
Criterio di misurazione:	<input checked="" type="checkbox"/> Superficie Esterna Lorda (SEL) ²⁹ .
	<input type="checkbox"/> Superficie Interna Lorda (SIL) ³⁰ .
	<input type="checkbox"/> Superficie Interna Netta (SIN) ³¹ .

Data sopralluoghi/ispezioni ³²(gg/mm/aaaa): 02/02/2022 e 01/03/2022
 Presenti durante le operazioni di rilievo: il perito estimatore ed il proprio collaboratore di fiducia, in presenza del Curatore e del Custode Giudiziario.

Calcolo delle superfici di proprietà esclusiva (SEL)

LOTTO 1 di cui al subalterno **54**

Superficie principale ³³ _ ufficio	m ²	72~
Superfici secondarie ³⁴ _ soppalco	m ²	43~

LOTTO 2 di cui al subalterno **55**

Superficie principale _ ufficio	m ²	64~
Superfici secondarie _ soppalco	m ²	37~

LOTTO 3 di cui al subalterno **56**

Superficie principale _ ufficio	m ²	75~
Superfici secondarie _ soppalco	m ²	40~

LOTTO 4 di cui al subalterno **58**

Superficie principale _ ufficio	m ²	59~
Superfici secondarie _ soppalco	m ²	35~

Per lo sviluppo della superficie commerciale ragguagliata di ciascun lotto, vedasi stima analitica MCA.
 Si ricorda che la vendita del bene verrà effettuata a corpo e non a misura.
 Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza delle sagome e profili plano-altimetrici dell'edificio, né l'identificazione dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, poiché trattasi di specifiche attività non richieste dal quesito.

Nota
 Specificare se alla data della stima, in base alle NTA del PDR del PGT vigente, risultano capacità edificatorie residue SIGNIFICATIVE e condizioni tangibili e reali di sviluppo in ampliamento e/o soprizzo, tali da poter concorrere all'effettivo incremento della SLP esistente.

No Sì, se si procedere alla quantificazione del valore del diritto edificatorio:

²⁹Superficie Esterna Lorda (SEL): per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.2).

³⁰Superficie Interna Lorda (SIL): per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

³¹Superficie Interna Netta (SIN): per Superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

³²Sopralluoghi ed ispezioni: i sopralluoghi e le ispezioni devono essere effettuate personalmente dal valutatore e generalmente riguardano l'intera unità immobiliare e non devono limitarsi ad una sola porzione. Le ispezioni riguardano tutti gli elementi ritenuti opportuni per adempiere correttamente il mandato ricevuto.

³³Superficie principale: la superficie principale rappresenta la superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

³⁴Superfici secondarie: le superfici secondarie si suddividono in superfici annesse e superfici collegate alla superficie principale. Le superfici annesse sono per esempio il balcone, terrazza, porticato, etc., mentre le superfici collegate sono relative alle soffitte, cantine, mansarde, etc. Altre caratteristiche superficiali di appartenenza dell'immobile sono le superfici esterne quali per esempio cortile, giardino, etc.

Parti comuni e/o condominiali con relative superfici ed eventuali millesimi³⁵

Al Foglio 11, Sez. NCT, mappale 85 si individuano i seguenti beni comuni non censibili:

- subalterno **61**: corridoio comune

- subalterno **62**: locale caldaia e percorso pedonale con ascensore.

Fonte: elaborato planimetrico di subalternazione n. BS 0308035 del 18/11/2021 _ Nota trascrizione atto di provenienza del 29/05/2012 rep. 26317/8009.

Caratteristiche quantitative e qualitative³⁶

LOTTO TIPO

<input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano	PRIMO + Soppalco		
<input checked="" type="checkbox"/> Ascensore: presente condominiale	Senza procedere alla verifica del funzionamento		
<input checked="" type="checkbox"/> Bagni e/o servizi igienici	uno		
<input checked="" type="checkbox"/> Impianti in dotazione			
Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
Idrico - sanitario	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
Condizionamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
Fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Videocitofono	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
Videosorveglianza	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Geotermia	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Aspirazione forzata (zona non areata wc)	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato ³⁷	<input type="checkbox"/> Minimo ³⁸	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ³⁹	<input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁰
<input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare ⁴¹	<input type="checkbox"/> Minimo ⁴²	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴³	<input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁴
<input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile ⁴⁵	<input type="checkbox"/> Minimo ⁴⁶	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴⁷	<input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁸
<input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile ⁴⁹ LOTTO 1,2,3	<input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁰	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵¹	<input type="checkbox"/> Massimo ⁵²

³⁵Parti comuni e/o condominiali: riportare la descrizione delle parti comuni, i riferimenti dell'eventuale amministratore e del condominio, i millesimi di proprietà e la fonte dei dati.

³⁶Caratteristiche quantitative e qualitative: indicare e analizzare TUTTE le caratteristiche immobiliari che determinano variazioni positive o negative dei prezzi e/o dei canoni di locazione. A titolo puramente indicativo e non esaustivo, per immobili con destinazione residenziale riportare la presenza o l'assenza dell'ascensore, il n. dei servizi igienici, la tipologia degli impianti in dotazione, il grado di manutenzione esterno del fabbricato ed interno del bene, la classe energetica, la presenza di fonti inquinanti (es. inquinamento acustico, elettromagnetico, ambientale, etc), l'esposizione, la luminosità degli ambienti, il numero degli affacci, la panoramicità, la funzionalità, il grado di finiture, etc.

³⁷Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deterioramento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

³⁸Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.

³⁹Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

⁴⁰Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

⁴¹Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deterioramento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴²Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

⁴³Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

⁴⁴Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

⁴⁵Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁶Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.

⁴⁷Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.

⁴⁸Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

⁴⁹Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵⁰Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne

⁵¹Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

⁵²Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

	LOTTO 4	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo	<input type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
<input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile ⁵³		<input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁴	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵⁵	<input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁶
<input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile ⁵⁷		<input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁸	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵⁹	<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁰
<input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile ⁶¹		<input type="checkbox"/> Minimo ⁶²	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶³	<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁴
<input checked="" type="checkbox"/> Inquinamento (giudizio visivo) ⁶⁵				
Acustico		<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Elettromagnetico		<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	

Classe energetica attraverso l'APE _ Attestato di prestazione energetica⁶⁶

LOTTO 1 di cui al subalterno **54**

Classe Energetica C _ da Attestato di certificazione energetica del 18/05/2012

Fabbisogno energetico 27 Kwh/m³a

Validità fino al 18/05/2022

LOTTO 2 di cui al subalterno **55**

Classe Energetica D _ da Attestato di certificazione energetica del 18/05/2012

Fabbisogno energetico 28,10 Kwh/m³a

Validità fino al 18/05/2022

LOTTO 3 di cui al subalterno **56**

Classe Energetica C _ da Attestato di certificazione energetica del 19/05/2012

Fabbisogno energetico 13,78 Kwh/m³a

Validità fino al 19/05/2022

LOTTO 4 di cui al subalterno **58**

Classe Energetica C _ da Attestato di certificazione energetica del 18/05/2012

Fabbisogno energetico 14,20 Kwh/m³a

Validità fino al 18/05/2022

Note

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione/schema degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del prezzo base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in sé contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

Non si può garantire il rispetto del fabbricato alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici ed alle indicazioni previste dall'ex art. 28 della L.10/91 in merito al rispetto degli obblighi di legge in materia di contenimenti dei consumi energetici, aspetti questi non richiesti specificatamente dal quesito e verificabili solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

⁵³ Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico - architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵⁴ Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative

⁵⁵ Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

⁵⁶ Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

⁵⁷ Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵⁸ Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

⁵⁹ Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.

⁶⁰ Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

⁶¹ Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3)

⁶² Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁶³ Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁶⁴ Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

⁶⁵ Grado di inquinamento: in termini generici il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio. Si limita ad un giudizio visivo ed informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile ad effettuare, eventualmente a proprie cure e spese, indagini, analisi e ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.

⁶⁶ Attestato di prestazione energetica: l'esperto dovrà limitarsi solo a verificare se l'immobile sia dotato o meno di attestato di prestazione energetica (APE), attraverso indagini comunali, catasto energetico, atti di proprietà, contratti di affitto, etc. Nel caso in cui la certificazione sia esistente allegare copia.

Si precisa che tutti i beni “mobili” presenti all’interno della proprietà, quali per esempio arredi, oggettistica, scaffalature, mobili, etc., non sono oggetto della presente valutazione, in quanto gli stessi non sono da considerarsi di pertinenza e strettamente funzionali all’immobile.

La stima dei beni MOBILI è stata condotta da altro professionista incaricato direttamente dal Curatore fallimentare.

L’eventuale onere di pulizia, di riordino e ripristino dello stato di fatto dei luoghi sarà totalmente a carico dell’aggiudicatario.

Planimetria⁶⁷ _ elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina

LOTTO 1 di cui al subalterno 54

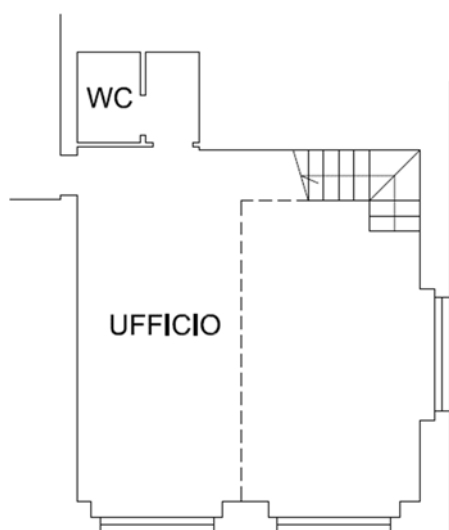


PIANO PRIMO



SOPPALCO

LOTTO 2 di cui al subalterno 55



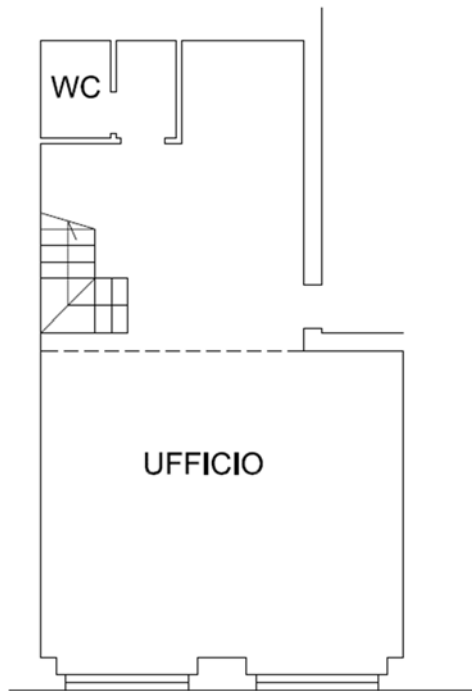
PIANO PRIMO



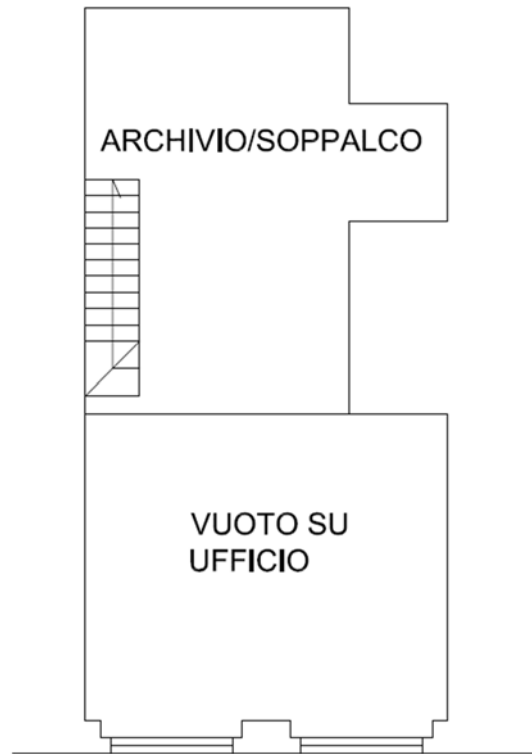
SOPPALCO

⁶⁷Planimetria: l’esperto deve procedere altresì alla predisposizione di una o più planimetrie dello stato reale dei luoghi. La planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita)

LOTTO 3 di cui al subalterno 56

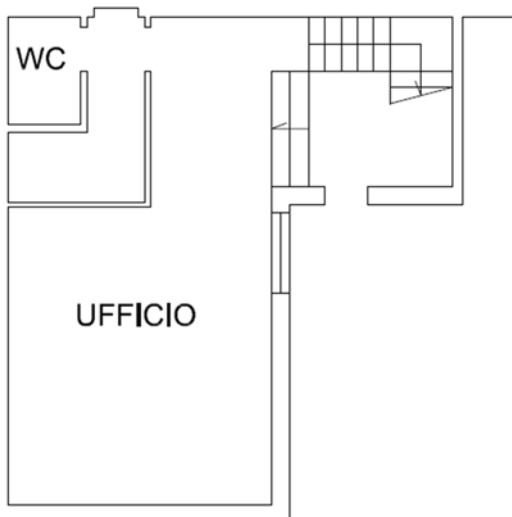


PIANO PRIMO

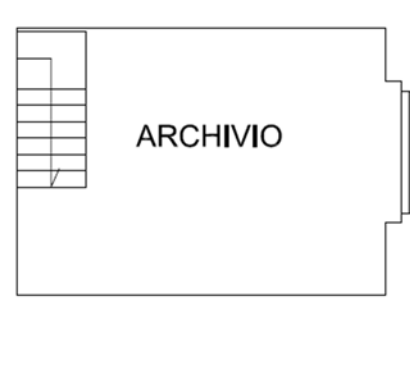


SOPPALCO

LOTTO 4 di cui al subalterno 58



PIANO PRIMO



SOPPALCO

Sintesi elaborato fotografico stato di fatto⁶⁸

⁶⁸Elaborato fotografico stato di fatto: nel rispetto della privacy l'esperto deve inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Per ulteriori dettagli si rimanda all'apposito allegato "Rilievo fotografico".

Elaborato fotografico effettuato alla data del sopralluogo.
Inquadramento generale _ Esterni



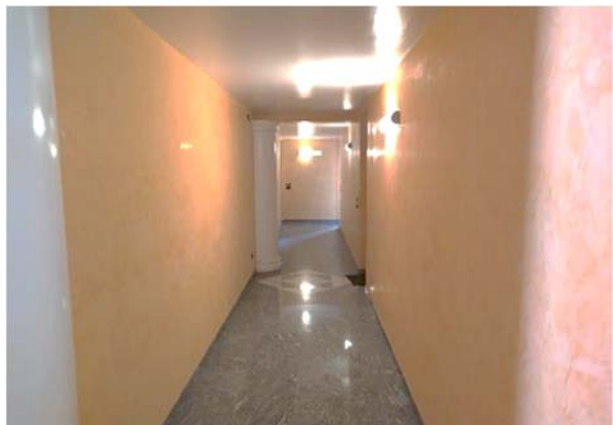
Particolare della porzione di immobile ove si collocano le unità immobiliari oggetto di stima

Particolare ingresso pedonale





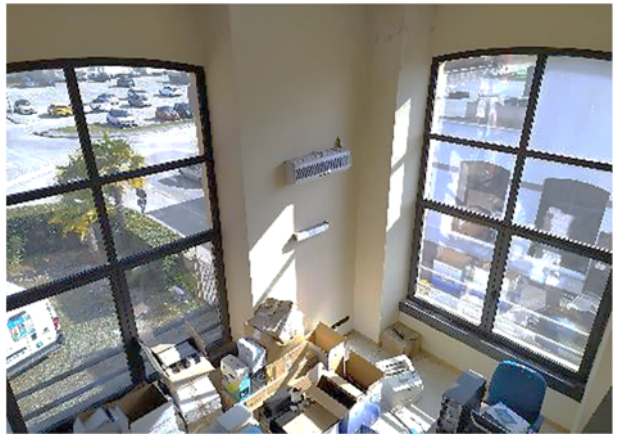
Parti comuni: ingresso scala/lift – disimpegno P1 ed impianti copertura



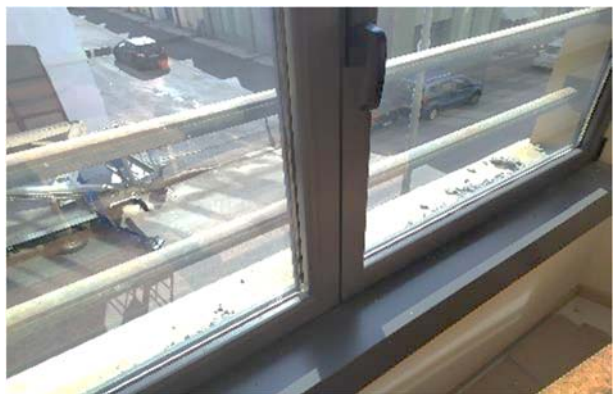
LOTTO 1 di cui al subalterno 54



LOTTO 2 di cui al subalterno 55



LOTTO 3 di cui al subalterno 56



LOTTO 4 di cui al subalterno 58



Particolari infiltrazioni riscontrate in fase di sopralluogo, all'intradosso dei solai dei singoli lotti



B. SITUAZIONE CATASTALE

Dati catastali⁶⁹

LOTTO 1

UFFICIO di cui al **Foglio 11, Sez. NCT, mappale 85, sub. 54**, piano 1-2, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale 115 m² e rendita catastale € 596,51

LOTTO 2

UFFICIO di cui al **Foglio 11, Sez. NCT, mappale 85, sub. 55**, piano 1-2, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale 103 m² e rendita catastale € 596,51

LOTTO 3

UFFICIO di cui al **Foglio 11, Sez. NCT, mappale 85, sub. 56**, piano 1-2, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale 115 m² e rendita catastale € 681,72

LOTTO 4

UFFICIO di cui al **Foglio 11, Sez. NCT, mappale 85, sub. 58** piano 1-2, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 3, superficie catastale 92 m² e rendita catastale € 511,29

Competono le relative quote di comproprietà delle parti comuni di cui al Foglio 11, Sez. NCT, mappale 85: subalterno **61** _ corridoio comune

subalterno **62** _ locale caldaia e percorso pedonale

Fonte: elaborato planimetrico di subalternazione n. BS 0308035 del 18/11/2021 _ Nota trascrizione atto di provenienza del 29/05/2012 rep. 26317/8009

Precisazioni catastali

I suddetti mappali provengono per variazione territoriale dal Foglio VII/2 Catasto fabbricati di Villanuova sul Clisi, come risulta dalla denuncia di variazione identificativi per allineamento mappe – riordino fondiario del 16 maggio 2016 n. 7/2016 e derivano dalla variazione del mappale n. 85 sub. 42 del Foglio VII/2 del Catasto Fabbricati si cui alla denuncia del 28 luglio 2005 Pratica BS 0244241 (N.80683.1/2005) con causale “frazionamento per trasferimento di diritti – diversa distribuzione degli spazi interni” preceduta da Tipo Mappale n. 288473 del 02 settembre 2004, evaso il 18 marzo 2005.

A propria volta il mappale n.85 sub 42 del Foglio VII/2 del Catasto Fabbricati deriva da denuncia del 1° agosto 1997 n. G00483.1/1997 con causale “Allineamento Mod D 8961 16.05.96”.

Fonte: da relazione notarile ipo-catastale.

Indicare la documentazione visionata:

- Estratto di mappa
- Tipo mappale
- Elenco immobili
- Visura storica catasto fabbricati
- Schede catastali.

Fonte documentazione visionata:

Sister _ Servizi catastali e di pubblicità immobiliare.

Data verifica catastale (gg/mm/aaaa):24/01/2022

⁶⁹ *Dati catastali: l'identificazione catastale deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio). La rappresentazione catastale del bene immobile avviene generalmente attraverso l'individuazione della sezione (Catasto Fabbricati o Catasto Terreni), del Comune, del foglio di mappa, della particella e subalterno oppure mediante la Partita Tavolare, Corpo tavolare, Comune Censuario, etc.*

Giudizio di regolarità catastale⁷⁰ (di massima):

LOTTO 1 di cui al subalterno **54**

- Situazione catastale sommariamente conforme allo stato di fatto dei luoghi _ non si rilevano gravi e significative difformità che pregiudicano variazioni di rendita.
 Situazione catastale non conforme allo stato di fatto dei luoghi.

LOTTO 2 di cui al subalterno **55**

- Situazione catastale sommariamente conforme allo stato di fatto dei luoghi _ non si rilevano gravi e significative difformità che pregiudicano variazioni di rendita.
 Situazione catastale non conforme allo stato di fatto dei luoghi.

LOTTO 3 di cui al subalterno **56**

- Situazione catastale sommariamente conforme allo stato di fatto dei luoghi _ non si rilevano gravi e significative difformità che pregiudicano variazioni di rendita
 Situazione catastale non conforme allo stato di fatto dei luoghi.

LOTTO 4 di cui al subalterno **58**

- Situazione catastale sommariamente conforme allo stato di fatto dei luoghi
 Situazione catastale non conforme allo stato di fatto dei luoghi.

Eventuali difformità catastali⁷¹ _ Relativamente al **LOTTO 4** si riscontra una difformità al distributivo interno, in prossimità dell'ingresso/antibagno

Nel caso di fabbricati rurali⁷² insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: non attinente

Eventuali costi per la regolarizzazione (due diligence catastale)⁷³ _ **LOTTO 4**

Quantificazione dei costi da decurtare dal valore finale (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015): per la regolarizzazione delle modeste difformità riscontrate nella planimetria catastale si quantifica un importo sommario ed indicativo di **€ 800/00** (diconsi euro ottocento/00). L'importo si intende orientativo, di massima ed approssimativo, al netto di IVA, Cassa Previdenziale del professionista incaricato ed eventuali oneri e diritti catastali; tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione estratta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia e dalla documentazione allegata ai provvedimenti autorizzativi; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito

Il valutatore non assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

⁷⁰Giudizio di regolarità catastale: individuare eventuali difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale, ad esempio: fabbricato interamente non accatastato al C.F., vani non indicati nella planimetria, diversa distribuzione di fatto dei vani, etc. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di fallimento, l'esperto stimatore deve effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

⁷¹Eventuali difformità catastali: verificare se i dati indicati nella trascrizione del decreto di apertura di liquidazione del patrimonio, sono diversi da quelli agli atti del catasto alla data del titolo di provenienza.

⁷²Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati.

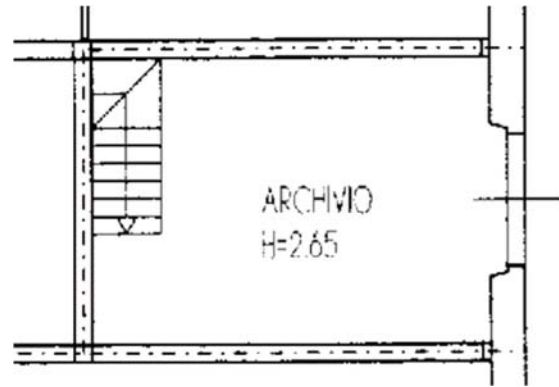
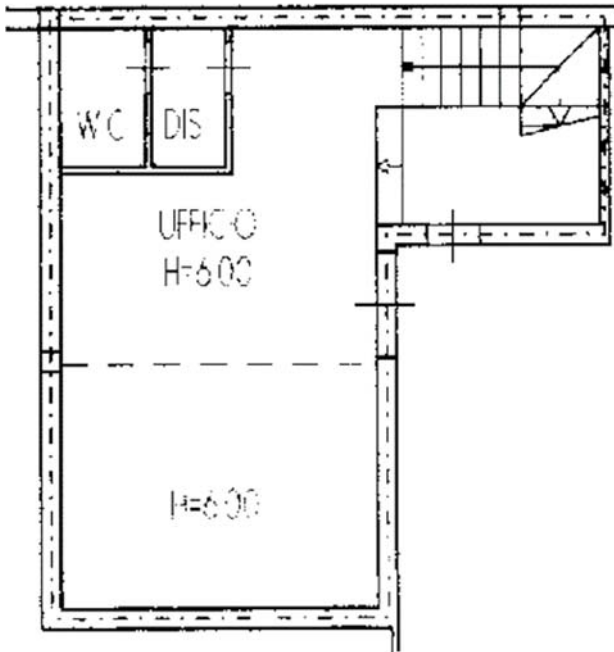
⁷³Due diligence catastale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Nel caso di accertata irregolarità catastale specificare i costi necessari a sostenersi, da parte del futuro aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Planimetria di raffronto delle difformità rilevate⁷⁴

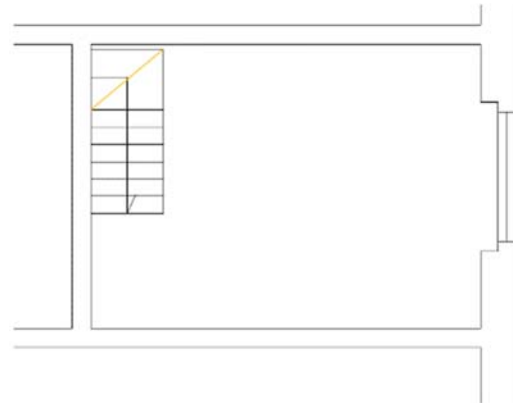
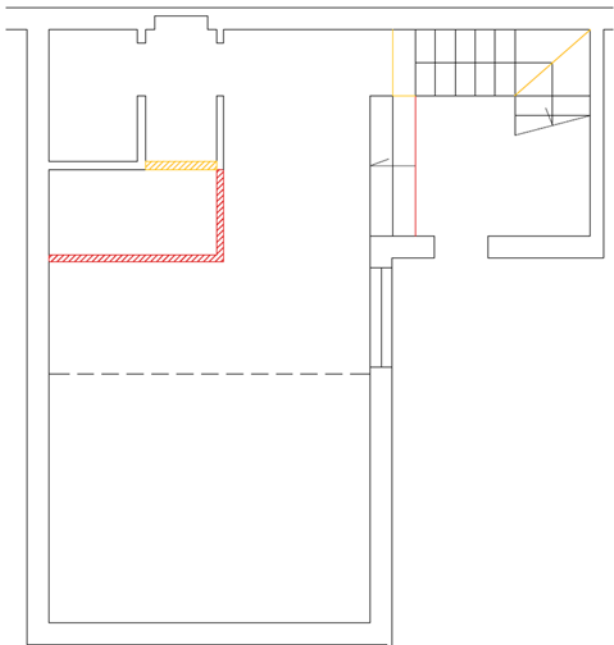
Per una migliore definizione delle principali difformità catastali riscontrate tra quanto indicato nella planimetria presente in banca dati e lo stato di fatto dei luoghi, si riporta uno schema grafico di massima, indicativo e non probatorio, in scala adattata alla pagina.

LOTTO 4

Estratto planimetria in atti



Sovrapposizione tra stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti



⁷⁴Planimetria: nel caso di rilevata difformità allegare una o più planimetrie comparative dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, rispetto alla planimetria catastale desumibile presso l'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio)

C. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Anno di costruzione o ristrutturazione totale:

- Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942.
 Fabbricato anteriore 01/09/1967⁷⁵.
 Fabbricato successivo 01/09/1967 – immobile ristrutturato nel 2001

Provvedimenti autorizzativi esaminati, riportati nel certificato di agibilità:

- Concessione edilizia con contributo n. 62 rilasciata il 3 ottobre 2002 dal Comune di Villanuova sul Clisi, Prot. Reg. Costr. - n. 36/0/1 Prot. Ed. per ristrutturazione edificio artigianale (Ex CBO),
 Variante 1 _ D.I.A. depositata il 4 giugno 2003, protocollo n.4810;
 Variante 2 _ D.I.A. depositata il 4 agosto 2003, protocollo n. 6558;
 Variante 3 _ D.I.A. depositata il 4 marzo 2005, protocollo n. 1820;
 D.I.A. per realizzazione volume tecnico, depositata il 08 settembre 2006, protocollo il n. 7506.

Sanatorie

- No
 Se sì, specificare se condono edilizio Pratiche in sanatoria Altro (specificare)

Fine lavori

- Assente
 Presente: comunicazione di fine lavori Prot. n. 6368 del 02/08/2005, relativamente ai subb. 54,55,56,57,58

Certificato abitabilità

- Assente
 Presente _ riscontrata domanda di agibilità ai sensi dell'art. 24 e 25 DPR 380/2001 _ prot. del 07/11/2008, relativamente ai subb. 53,54,55,56,57,58 per immobile destinazione d'uso misto direzionale - residenziale
 Unitamente alla domanda di richiesta di agibilità è stata fornita la seguente documentazione:
 - certificato di ultimazione lavori e collaudo finale delle opere architettoniche
 - relazione di struttura ultimata
 - dichiarazione impianti
 - dichiarazioni del committente ai fini dell'agibilità, in particolare:
 * conformità progetto approvato
 * dichiarazione esonero CPI
 * dichiarazione congiunta di conformità sulle caratteristiche di isolamento
 * dichiarazione di rispetto disposizioni in materia di superamento barriere architettoniche
 * autorizzazione allaccio alla rete acque nere
 * pratica accatastamento

Data verifica urbanistica (gg/mm/aaaa): 02/03/2022

Fonte documentazione visionata: Progettista nonché direttore lavori

Destinazione d'uso dell'immobile⁷⁶

⁷⁵Fabbricato anteriore rispetto al 01/09/1967: nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato in esame, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: eventuali schede planimetriche catastali; eventuali estratti aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Indicare infine ove necessario se l'immobile risale in epoca antecedente al 31/10/1942.

⁷⁶Destinazione d'uso dell'immobile: specificare se la destinazione d'uso esistente è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché quella espressa dal titolo assentito e con quella censita in catasto.

Alla data della valutazione la destinazione d'uso esistente del bene È NON È compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

Nel caso di terreni, si verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU, rilasciato ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001: non attinente

Nel caso di fabbricati rurali⁷⁷ insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: non attinente

Verifica regolarità urbanistico - edilizia⁷⁸ (di massima):

LOTTO 1 di cui al subalterno **54**

Immobile sommariamente conforme ai titoli abilitativi _ non si rilevano gravi e significative difformità al distributivo che pregiudicano l'alienazione.

Immobile non conforme ai titoli abilitativi⁷⁹ per le seguenti gravi irregolarità:

LOTTO 2 di cui al subalterno **55**

Immobile sommariamente conforme ai titoli abilitativi _ non si rilevano gravi e significative difformità al distributivo che pregiudicano l'alienazione.

Immobile non conforme ai titoli abilitativi per le seguenti gravi irregolarità:

LOTTO 3 di cui al subalterno **56**

Immobile sommariamente conforme ai titoli abilitativi _ non si rilevano gravi e significative difformità al distributivo che pregiudicano l'alienazione.

Immobile non conforme ai titoli abilitativi per le seguenti gravi irregolarità:

LOTTO 4 di cui al subalterno **58**

Immobile sommariamente conforme ai titoli abilitativi _ non si rilevano gravi e significative difformità al distributivo che pregiudicano l'alienazione.

Immobile non conforme ai titoli abilitativi per le seguenti modeste irregolarità: difformità al distributivo interno, in prossimità dell'ingresso/antibagno.

Eventuali costi per regolarizzazione in base al tipo di abuso (due diligence urbanistico – edilizia)⁸⁰ _ LOTTO 4
Quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015):

Per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate si quantifica un importo sommario ed indicativo di **€ 2.500/00** (diconsi euro duemilacinquecento/00), oltre IVA di legge, Contributo integrativo cassa previdenziale del professionista incaricato. Tale voce di spesa comprende in sintesi l'oblazione, il rilievo in loco con la restituzione grafica e la presentazione della pratica edilizia in sanatoria.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Direttore Lavori, conforme all'originale depositata c/o il Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

⁷⁷Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e si verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia richieste per gli immobili urbani.

⁷⁸Verifica regolarità urbanistico - edilizia: consiste nelle verifiche atte ad accertare la rispondenza di un immobile nel suo stato di fatto rispetto alla normativa urbanistico-edilizia (nazionale, regionale e comunale) ed ai provvedimenti autorizzativi rilasciati.

⁷⁹Immobile non conforme ai titoli abilitativi: nell'ipotesi in cui l'esperto rilevi la presenza di opere eseguite in difformità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze formando un'opportuna motivazione.

⁸⁰Due diligence urbanistico - edilizia: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Specificare i costi per la rimessa in pristino e/o per l'eventuale sanatoria edilizia (comprensiva di oblazione).

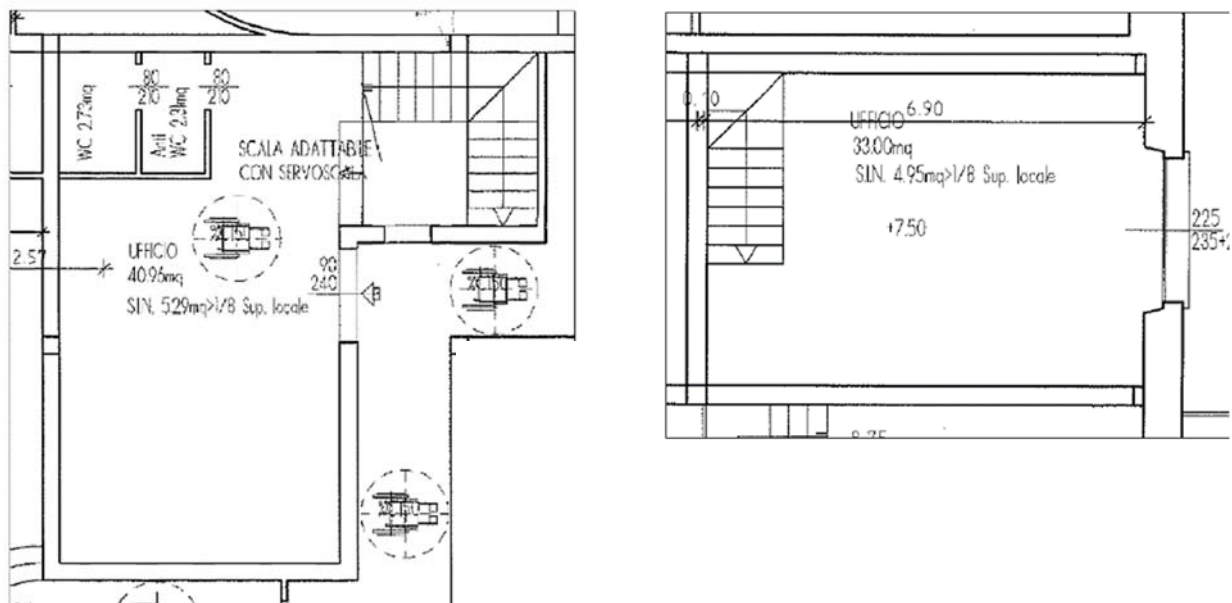
La presente relazione dev'essere intesa quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, poiché lo stesso andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

Planimetria di raffronto delle difformità rilevate⁸¹

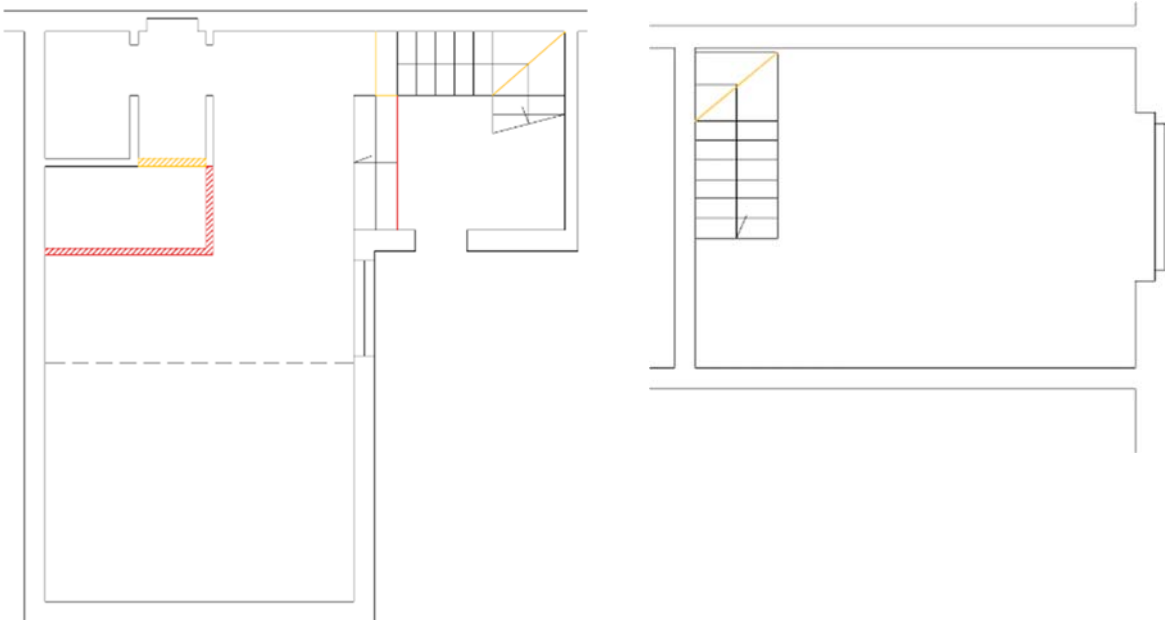
Per una migliore definizione delle difformità edilizie riscontrate tra quanto indicato nei progetti architettonici forniti dall'ufficio tecnico e lo stato di fatto dei luoghi, si riporta uno schema grafico di massima, indicativo e non probatorio, in scala adattata alla pagina.

LOTTO 04

Estratto planimetria in atti



Sovrapposizione tra stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti



⁸¹Planimetria: nel caso di rilevata difformità allegare una o più planimetrie comparative dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, rispetto alla planimetria riportata nell'ultimo provvedimento autorizzativo.

D. STATO DI POSSESSO

Indicare se, alla data della valutazione, i beni immobili oggetto della procedura concorsuale risultano:

- Liberi*
- Utilizzati dal debitore.
- Occupati da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione.
- Occupati da soggetti terzi in assenza di titolo⁸².
- Occupati da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura⁸³.

*Per eventuali riscontri contattare direttamente il curatore fallimentare che detiene le chiavi ed ha accesso al cassetto fiscale della società fallita.

All'interno di ogni singola unità immobiliare si riscontra la presenza di beni mobili, non rientranti nella presente valutazione, quali componentistica - articoli - materiali elettronici, mobilio, attrezzatura uso ufficio, etc.

Tali beni saranno alienati con separato bando di vendita.

Per informazioni contattare direttamente la curatela e/o custode giudiziario.

Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi con titolo, indicare quanto segue: NON ATTINENTE

- A che titolo⁸⁴ è occupato il bene:
- Tipo di contratto:
- Estremi registrazione:
- Oggetto del contratto:
- €/anno:
- Congruità del canone di locazione⁸⁵:
- Rata:
- Durata in anni:
- Scadenza contratto:
- Cauzione a garanzia:
- Versamenti di registrazione corrisposti:

Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi, indicare se il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene ha data certa: NON ATTINENTE

- Antecedente (*ex ante*) alla sentenza di fallimento.
- Successiva (*ex post*) alla sentenza di fallimento.

Altri casi particolari.

- No
- Se sì, specificare:

⁸²Occupato da soggetti terzi in assenza di titolo: nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo (ad esempio, occupante di fatto, occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto relaziona immediatamente il Liquidatore per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia. In questo caso l'esperto quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante. Il canone di mercato per definizione è la somma stimata alla quale un immobile, o uno spazio interno di un immobile, sono concessi in uso alla data della valutazione tra un locatore e un locatario con interessi contrapposti, non condizionati, secondo trattative di affitto correnti e dopo una normale attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 2007).

⁸³Occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura: nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al liquidatore ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

⁸⁴Titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione: es. contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; etc.

⁸⁵Più probabile canone di mercato: indicare se il contratto di locazione in essere è coerente con il più probabile canone di mercato.

E. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE

Inquadramento della titolarità⁸⁶ nel ventennio

Dalle informazioni desunte dalla relazione legale notarile si apprende quanto segue:

“le unità immobiliari sopra descritte sono pervenute alla società OMISSIS SRL in forza di atto di compravendita a titolo di riscatto anticipato di contratto di locazione finanziaria in data 29 maggio 2012 n. 26317/8009 di rep. Notaio Francesca Lombardi, debitamente registrato, trascritto a Salò il 04 giugno 2012 ai n.ri 3232/2322. Venditrice era la società OMISSIS SPA con sede in Omissis, Codice fiscale Omissis, la quale era divenuta proprietaria in forza di atto di acquisto in data 2 agosto 2005 n. 19773/3787 di rep. Notaio Francesca Lombardi, debitamente registrato, trascritto a Salò il 25 agosto 2005 ai n.ri 6520/4216.

Dante causa era la società OMISSIS, con sede in Omissis, Codice fiscale Omissis, che aveva acquistato l'immobile in maggior consistenza giusta compravendita in data 12 giugno 1996 n. 86750/26343 di rep. Notaio Giovanni Antonio Bonardi, registrato a Salò il 17 giugno 1996 al n. 384 S.V, trascritto a Salò il 18 giugno 1996 ai n.ri 2577/2023.”

Nella relazione ipo-catastale si desume che risulta osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 del Codice Civile.

Per eventuali chiarimenti e delucidazioni in merito, si rimanda alla relazione dello Studio Notarile Associato CPV – Notaio dott. Paolo Cherubini, (Cfr. All. 02).

Dalle provenienze si desume che:

“I beni in oggetto sono venduti a corpo, con ogni accessione e accessorio, pertinenza, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive di ogni genere (comprese quelle nascenti dallo stato condominiale dell'edificio), nello stato di fatto e di diritto attuale ben noto alle parti, con trasferimento di proprietà, possesso e godimento a far tempo da oggi”.

⁸⁶Titolarità: riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è pervenuto al soggetto proprietario.

F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Su disposizione del curatore fallimentare si precisa che le ricerche ipo-catastali estese al ventennio, finalizzate all'identificazione di eventuali gravami ed oneri opponibili e non alla procedura, sono state affidate ad altro soggetto specializzato. Il professionista si ritiene pertanto manlevato da tale attività.

- Opponibili all'acquirente⁸⁷

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

- Non si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibili all'acquirente,
 Si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibile all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

Diritti reali⁸⁸

La procedura fallimentare colpisce indistintamente diritti reali (su cosa propria, su cosa altrui e di godimento)

- No
 Se sì, specificare se: Usufrutto Nuda proprietà
 Quota Superficie
 Enfiteusi Uso
 Assegnazione di socio di cooperativa edilizia
 Fondo patrimoniale
 Unità immobiliare spettante al coniuge superstite

Altre forme di diritti e pesi

- No
 Se sì, specificare se diritti a favore di terzi
 Diritti demaniali
 Diritti di superficie
 Prelazione agraria Censo
 Livello
 Uso civico
Indicare se vi è stata affrancazione No Se sì, cosa:

Servitù

- No
 Sì

Dalle provenienze e dalla relazione notarile ipo-catastale del Notaio delegato, si desume quanto segue:

“La parte acquirente, come sopra rappresentata, si dichiara a conoscenza che esistono le seguenti:

- servitù passiva perpetua per il passaggio di canne fumarie dell'impianto di riscaldamento o di areazione della parte confinante posta a piano seminterrato, mappale 85 sub. 25 attraverso i muri perimetrali esterni del lotto verso il fiume Chiese, integrata dalle pattuizioni convenute nell'atto di cessione di quote immobiliari n. 18702/3509 di mio repertorio del 4 marzo 2005, trascritto a Salò il 29 marzo 2005 n.ri 2137/1395 del quale parte acquirente dichiara di essere a conoscenza e di accettare il contenuto;

- servitù attiva perpetua per il passaggio nel soffitto delle porzioni immobiliari confinanti, posti a piano seminterrato del mapp. 85 subb. 25 e 24 per tutti i passaggi tecnologici che dovessero essere necessari per l'urbanizzazione della porzione immobiliare a piano terra di proprietà della parte venditrice”.

⁸⁷Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: indicare eventuali condizioni limitanti esistenti sull'immobile alla data della trascrizione del fallimento ed all'attualità che continueranno a gravare sul bene oggetto di alienazione e che resteranno in carico all'aggiudicatario. Tra questi si segnalano in linea di principio: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, etc.

⁸⁸Diritti reali: l'esperto deve precisare quali siano i diritti reali del soggetto debitore (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto della procedura fallimentare.

Nota di carattere generale

Essendo i lotti in esame inseriti all'interno di un complesso immobiliare polifunzionale composto da diverse unità immobiliari, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

Gravi vincoli edilizi ed urbanistici

- No
- Se sì, specificare se
- Storico – artistico
 - Architettonici
 - Paesaggistici
 - Archeologici
 - Urbanistici
 - Amministrativi
 - Incidenti sulla attitudine edificatoria
 - Vincoli di pertinenzialità per autorimessa ex LR 12/2005

Domande giudiziarie: No Se sì, specificare

Sequestri penali ed amministrativi: No Se sì, specificare

Convenzioni urbanistiche

Dalla relazione notarile ipo-catastale si desume quanto segue:

“A tenore dell’atto di compravendita in data 29 maggio 2012 n. 26317/8009 di rep. Notaio Francesca Lombardi, trascritto a Salò il 4 giugno 2012 n.ri 3232/2322, e degli ulteriori remoti titoli in esso citati, si richiamano, per quanto ancora di attualità rispetto allo stato dei luoghi:

- *la convenzione di lottizzazione interessante l’area su cui sorge il complesso stipulata con il Comune di Villanuova sul Clisi in data 25 settembre 1995, registrata a Salò il 2 ottobre 1995 al n. 1207;*
- *la convenzione edilizia stipulata con atto in data 4 giugno 2001 n. 97535 di rep. Notaio Giovanni Antonio Bonardi, trascritto a Salò il 7 giugno 2001 ai n.ri 3298/2131, tra la società “Omissis” e la società “Omissis”, che riguarda unicamente una porzione a piano terra (originariamente distinta con il mappale n. 85 sub. 27 del fg. 2 di CF), estranea alla presente se non in riferimento al mappale n.85 sub. 62 di CF, che individua vano scale e comune sbarcante a piano terra.”*

Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche (art. 31, comma, 3 DPR 380/2001⁸⁹):

- No Se sì, specificare

Vincoli di natura condominiale

- No Se sì, specificare quali

Dalle informazioni assunte dal Fallimento e dallo studio tecnico del direttore dei lavori, la porzione di edificio interessata delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, non risulta (ad oggi) gestita da un amministratore condominiale.

Nelle preliminari fasi di indagine non è stato riscontrato il regolamento condominiale e relative le tabelle millesimali.

⁸⁹ Art. 31, comma, 3 DPR 380/2001: se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'in-giunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

Il valore di stima contempla quindi un deprezzamento sia per i costi della nomina dell'amministratore condominiale, con tutti i possibili adempimenti, sia per le sistemazioni dovute alle infiltrazioni provenienti presumibilmente dal lastrico solare (Cfr pag. 23).

Si precisa che gli importi indicati nella valutazione sono da intendersi rigorosamente di massima, indicativi e non probatori poiché non suffragati da idonei preventivi e/o computi metrici estimativi.

- **Non opponibili all'acquirente⁹⁰**

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- Non si rilevano formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- Si rilevano formalità pregiudizievoli, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

Iscrizioni sugli immobili

ISCRIZIONE Ipoteca volontaria

Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 04 giugno 2012 ai n.ri 3233/488 contro la società "Omissis SRL", con sede a Brescia, Codice Fiscale omissis, per la complessiva somma di Euro 560.000,00 (cinquecentosessantamila/00) a favore della "Omissis", con sede a Storo, Codice fiscale omissis, a garanzia di mutuo di Euro 350.000,00 (trecentocinquantomila/00) in linea capitale di cui all'atto in data 29 maggio 2012 n. 26318/8010 di rep. Notaio Lombardi Francesca, gravante l'intera piena proprietà di tutte le unità immobiliari in Villanuova sul Clisi (BS)

ISCRIZIONE Ipoteca giudiziale

Ipoteca giudiziale iscritta a Salò il 07 settembre 2018 ai n.ri 6000/834 contro la società "Omissis SRL", con sede a Brescia, Codice Fiscale omissis, a favore della "Omissis SPA" con sede a Udine, Codice Fiscale "Omissis", a seguito di condanna emessa dal Tribunale di Udine in data 23 agosto 2015 n. 1622 di rep., per l'importo di Euro 70.000,00 (settantamila/00) a garanzia di un debito di originari Euro 49.818,83 (quarantanovemilaottocentodiciotto/83) in linea capitale, gravante l'intera piena proprietà di tutte le unità immobiliari in Villanuova sul Clisi ed altre estranee alla presente relazione.

Difformità catastali cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:

- No,
- Si (vedi paragrafo "storia catastale") _ Limitatamente al **LOTTO 4**

Difformità urbanistico - edilizie cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:

- No
- Si (vedi paragrafo "regolarità urbanistico-edilizia") _ Limitatamente al **LOTTO 4**

Altre formalità che saranno cancellate (specificare):

⁹⁰Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. A titolo indicativo riportare le eventuali iscrizioni ipotecarie ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), le difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), etc.

G. VALORE DEL BENE E COSTI

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato esclusivamente alla determinazione del più probabile valore di mercato con assunzioni, ovvero in condizioni di vendita forzata o coattiva, inteso come valore che costituirà il **prezzo a base d'asta**.

Trattandosi della determinazione del valore in una procedura giudiziaria, il valore di mercato sarà determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013, articolo 4 comma 1 punto 76), tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione NON possono essere soddisfatte.

È fatto notorio che nell'ipotesi di vendita giudiziale o stragiudiziale non possono essere soddisfatte le seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato, e cioè:

1) l'importo stimato dovrebbe essere condizionato alle condizioni normali di mercato mentre nel caso in esame occorre tener di conto:

- della difficoltà di accedere alla richiesta di finanziamento,
- non è possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente influenzando la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (ambito giudiziario) o dal perito (ambito stragiudiziale) per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore),
- è sicuramente ridotta dell'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso.

2) il venditore è sostituito dallo Stato (ambito giudiziale) oppure dal creditore (ambito stragiudiziale) per cui non può configurarsi una situazione nella quale lo stesso sia consenziente alle normali condizioni di mercato. Infatti l'autorità giudiziaria può decidere il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (... sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...) oppure il creditore deve fare riferimento al valore determinato dal perito (valutatore immobiliare) secondo le procedure previste dal D.Lgs n. 72 del 21 aprile 2016 (articolo 120 quinquiesdecies) e dal D.Lgs n. 385 del 1° settembre 2013 (articolo 48 bis) per determinare l'eventuale differenza tra il valore dell'immobile e l'ammontare del debito inadempito.

3) la valutazione dell'immobile è svolta dal perito (ausiliario del Giudice) in una data antecedente a quella dell'asta per la vendita.

4) incertezza temporale sul possesso dell'immobile da parte del debitore conduttore.

5) la pubblicità immobiliare degli immobili in vendita forzata non è conforme con quella prevista nella definizione di valore di mercato in quanto, in ambito giudiziario, la documentazione degli immobili oggetto di incanto non sono visibili nella fase attiva (cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta). Nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è disponibile alcuna forma di pubblicità nelle forme attuate nel mercato immobiliare.

6) il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore anzi spesso è orientato (fortemente) a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, tempi i quali non sono definibili.

Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore, in quanto rappresenta una descrizione della situazione in cui avviene la vendita.

Determinazione analitica del valore di mercato⁹¹

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione⁹².

Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Metodo del confronto⁹³

Market Comparison Approach (MCA)⁹⁴

⁹¹Il più probabile valore di mercato : il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

⁹²Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.

⁹³Metodo del confronto: il metodo del confronto o metodica del confronto di mercato si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti di recente con un prezzo noto, rilevati ai fini della valutazione.

⁹⁴Il market comparison approach (MCA): il MCA rientra nelle stime pluriparametriche più diffuse ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche economiche e per segmento di mercato.

MCA + Sistema di Stima⁹⁵

Sistema di ripartizione⁹⁶

Metodo finanziario⁹⁷

Capitalizzazione diretta⁹⁸

Capitalizzazione finanziaria⁹⁹

Analisi del flusso di cassa scontato¹⁰⁰

Metodo dei costi

Costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato¹⁰¹

Motivazioni della scelta della metodica di stima utilizzata:

Poiché si dispone di un discreto numero di comparabili e sostanzialmente il campione dei dati osservati differenzia per le consistenze (superfici principali, secondarie annesse – collegate), stato manutentivo, n. dei servizi, classe energetica e livello di piano, si ricorre alla determinazione del valore atteso attraverso l'applicazione del MCA.

Si puntualizza che l'analisi estimativa ANALITICA¹⁰² è riportata come “allegato 1”; a seguire si riassumono solo i valori derivanti dal processo valutativo.

Analisi estimativa del più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare identificato in mappa al Foglio n.11 Sez. NCT, di cui al Mappale 85, si determina rispettivamente per il:

LOTTO 1 di cui al subalterno 54 - Euro **145.000** (diconsi Euro centoquarantacinquemila)

LOTTO 2 di cui al subalterno 55 - Euro **138.500** (diconsi Euro centotretotomilacinquecento)

LOTTO 3 di cui al subalterno 56 – Euro **148.000** (diconsi Euro centoquarantottomila)

LOTTO 4 di cui al subalterno 58 – Euro **114.000** (diconsi Euro centoquattordicimila)

Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva¹⁰³ (Prezzo a base d'asta).

Il più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata (od espropriativa) del compendio immobiliare identificato in mappa al Foglio n.11 Sez. NCT, di cui al Mappale 85, si determina rispettivamente per il:

LOTTO 1 di cui al subalterno 54 - Euro **110.000** (diconsi Euro centodiecimila)

LOTTO 2 di cui al subalterno 55 - Euro **105.000** (diconsi Euro centocinquemila)

LOTTO 3 di cui al subalterno 56 – Euro **113.000** (diconsi Euro centotredicimila)

LOTTO 4 di cui al subalterno 58 – Euro **83.000** (diconsi Euro ottantatremila)

⁹⁵Sistema di stima: il sistema di stima è una formalizzazione matematica del MCA che permette di risolvere il problema della stima del valore di mercato anche in presenza di elementi di confronto qualitativi inestimabili (panoramicità, inquinamento, affacci, etc.).

⁹⁶Sistema di ripartizione: il sistema di ripartizione è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono.

⁹⁷Metodo finanziario: il metodo finanziario o metodica di stima della capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure atte ad analizzare le capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel suo valore capitale.

⁹⁸Capitalizzazione diretta: la capitalizzazione diretta (direct capitalization) converte in modo diretto e istantaneo il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione calcolato analiticamente.

⁹⁹Il metodo della capitalizzazione finanziaria: a capitalizzazione finanziaria (yield capitalization) applica il calcolo finanziario alla serie dei redditi annuali netti e del valore di rivendita al termine del periodo di disponibilità dell'immobile da stimare.

¹⁰⁰Analisi del flusso di cassa scontato: l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis – DCF) si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile. Il flusso di cassa è costituito da costi e ricavi dell'immobile da valutare.

¹⁰¹Metodo dei costi: il metodo dei costi (cost approach) determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

¹⁰²Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima, stime sintetiche o stime monopratiche in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

¹⁰³Sulla scorta del valore di mercato di cui al punto precedente, procedere al calcolo del valore in condizioni di vendita forzata o coattiva, tenendo conto degli oneri opponibili all'acquirente, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita in libero mercato e l'alienazione forzata del bene. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi: svalutazione dei prezzi di mercato tra data stima e data di disponibilità del bene, deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra data stima e data disponibilità, svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo e vizi occulti sull'usato, spese per pulizia/trasloco dei locali abbandonati, spese legali per sfratto quando l'immobile risulta occupato alla data di assegnazione, etc.

Note estimative

Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato [€/m²], rispetto al valore di vendita forzata, il tutto come disposto dall'art. 568 c.p.c., post d.l. 83/2015, convertito con modificazioni in l. n. 132/2015:

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico, da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente, determina un valore di

LOTTO 1 di cui al subalterno **54** - Euro 1.050 circa al metro quadro.

LOTTO 2 di cui al subalterno **55** - Euro 1.100 circa al metro quadro.

LOTTO 3 di cui al subalterno **56** – Euro 1.050 circa al metro quadro.

LOTTO 4 di cui al subalterno **58** – Euro 955 circa al metro quadro.

Analisi estimativa dell'eventuale valore della quota: non attinente

Verifica del migliore e più conveniente uso¹⁰⁴ (*HBU_ Highest and Best Use*).

L'attuale valore dell'immobile (*MVEU_ Market value of the existing use*) rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati:

Sì

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa)

¹⁰⁴Migliore e più conveniente uso: il miglior e più conveniente uso (*HBU_ Highest and Best Use*) rappresenta la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene ammesse. Nel caso in cui si verifici che esistono uno o più destinazioni diverse dall'uso corrente, il valore di mercato è posto pari al valore atteso ovvero alla media ponderata dei possibili valori.

H. OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che l'esperto ritiene rilevanti diverse da quelle precedentemente palesate: nessuna

Assunzioni¹⁰⁵

Punto 1

Su espressa disposizione del curatore fallimentare si precisa che le ricerche ed ispezioni ipo-catastali estese al ventennio, finalizzate all'identificazione di eventuali gravami ed oneri opponibili e non alla procedura, sono state affidate a soggetto specializzato.

Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Punto 2

La verifica dello stato occupazionale è stata omessa in accordo con il curatore fallimentare, a seguito di idonee ispezioni del "cassetto fiscale" della società fallita.

Il curatore ha nominato custode giudiziario la soc. SO.VE.MO SRL, che detiene il possesso delle chiavi di ciascun'unità immobiliare in esame; per suddetto motivo i singoli lotti si ritengono liberi da contratti e/o comodato d'uso.

Condizioni limitative¹⁰⁶

Si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini commerciali ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere "depurato" da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti debitori, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.

Tale onere competerà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento.

Lo scrivente valutatore si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.

Giudizio sulla commerciabilità/vendibilità.

l'esperto incaricato evidenzia, in termini generici, una situazione di recessione del ciclo immobiliare (*Falling Market*), che limita l'immediata commerciabilità degli immobili, sia nel breve sia nel medio periodo.

I tempi di alienazione degli immobili soggetti a procedure giudiziarie, esecutive e concorsuali sono generalmente rilevanti, dettati dall'attuale crisi del settore immobiliare, dall'elevato stock di fabbricati invenduti, nonché dal numero degli esperimenti (o bandi di vendita) necessari alla loro assegnazione.

Si sottolinea infine che, normalmente, in questo preciso periodo storico, nelle vendite forzose, il valore di aggiudicazione in fase d'asta è spesso inferiore rispetto al valore in libero mercato, penalizzando quindi, in fase di riparto spese, la massa dei creditori.

NOTA INFORMATIVA: CONDIZIONI GENERALI PER L'ACQUISTO DI BENI NELLE PROCEDURE COATTIVE.

1. In riferimento all'immobili in esame non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione/schema degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del valore a base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in sé contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

2. Non si può garantire il rispetto del fabbricato alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici ed alle indicazioni previste dall'ex art. 28 della L.10/91 in merito al rispetto degli obblighi

¹⁰⁵Assunzioni: le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini. Le assunzioni comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto o sull'approccio della valutazione. Sono proposizioni che, una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione. Le assunzioni alla base di una valutazione devono essere motivate.

¹⁰⁶Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.

di legge in materia di contenimenti dei consumi energetici, aspetti questi non richiesti specificatamente dal quesito e verificabili solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

3. Si precisa che tutti i restanti beni “mobili” presenti all’interno della proprietà, quali per esempio arredi, oggettistica, scaffalature, mobilio, etc., non sono oggetto della presente valutazione, in quanto gli stessi non sono da considerarsi di pertinenza e strettamente funzionali all’immobile.

4. L’eventuale onere di rimessa in pristino delle eventuali superfetazioni non legittimate, le spese per pulizia, riordino e l’eventuale rimpossesso del bene sarà totalmente a carico dell’aggiudicatario.

5. Si puntualizza che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito; per le motivazioni sopra espresse il professionista non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli effetti delle disposizioni dettate dal D.lgs. 152/2006, D. Lgs 4/2008 e s.m.i.. Sarà onere dell’aggiudicatario effettuare eventualmente delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.

6. I beni vengono venduti con la regola del “*visto e piaciuto*”, senza possibilità di contestazione successiva all’aggiudicazione e/o all’acquisto.

7. Le alienazioni coattive non sono sottoposte alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze, differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se occulti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.

8. Nelle vendite giudiziarie, esecutive e concorsuali in genere, non è possibile dare garanzia sulla qualità e sullo stato del prodotto; questo significa che potrebbero essere venduti anche beni non funzionanti o difettati; ove è possibile, è l’interessato eventualmente a dover verificare le caratteristiche del prodotto.

9. L’eventuale due diligence catastale ed edilizia espressa in perizia deve intendersi indicativa e non probatoria; quanto riportato nel presente documento NON trova applicazione per l’eventuale conformità/regolarizzazione ai fini dell’ottenimento degli incentivi fiscali.

Indicazioni generali sul valore di stima attribuito

Il valore di stima attribuito all’asset immobiliare in esame viene determinato partendo dal presupposto che il potenziale futuro aggiudicatario sia rappresentato da un soggetto privato e non un imprenditore promotore di iniziative immobiliari.

Si puntualizza che, in base ad eventuali e specifici obiettivi imprenditoriali, il valore del singolo lotto potrebbe avere, nel merito, anche valori diversi dal valore attribuito dallo scrivente, in quanto potrebbe essere esaminato dallo stesso aggiudicatario come “valore di investimento”.

Gli obiettivi del futuro acquirente infatti possono essere diversificati, legati alle proprie strategie e dal proprio sistema organizzativo del processo aziendale, ovvero dalla forma e dalla dimensione dell’impresa, dal settore di intervento, dall’esposizione finanziaria, dalla sopravvivenza dell’impresa medesima, dall’espansione in nuovi mercati e settori, dalla fase ciclica del mercato immobiliare, etc.

Per le motivazioni sopraesposte il risultato della stima è da intendersi limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini ed è astrattamente legato al principio dell’ordinarietà.

I. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto geom. **Matteo Negri**, in qualità di valutatore incaricato dal Curatore Fallimentare in data 20/01/2022, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267, in applicazione agli standard ed europei di valutazione (EVS 2016), al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed alla Norma UNI 11612/2015, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- Di non aver agito in conflitto di interesse;
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- Che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Che non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Di possedere esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- Di aver ispezionato di persona la proprietà;
- Che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato ed espletato dallo scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3, del "Capitolo 13 – Codice Deontologico" del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014, nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell'appendice A, punto A.3 della norma UNI 11612:2015

F.to
Il valutatore
geom. Matteo Negri



RICS®



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Qualifiche dell'esperto incaricato:

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267/1997

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

Valutatore immobiliare MRICS n. 6969074/2021

Date

Della valutazione¹⁰⁷ : 25/01/2022

Del rapporto valutazione¹⁰⁸ : 06/05/2022

¹⁰⁷Data della valutazione: riportare la data in cui si applica la stima del valore

¹⁰⁸Data del rapporto di valutazione: riportare la data del rapporto

J. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- IVSC: International Valuation Standards. IVSC, 2007.
- EVS: European Valuation Standards. TEGoVA, 2012
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard, IV edizione, Tecnoborsa.
- Standard professionali di valutazione _ RICS 2012
- Simonotti. M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Simonotti. M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche.

K. ELENCO ALLEGATI

Documentazione ¹⁰⁹

1. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA.
2. Ispezioni ipocatastali (svolte da altro soggetto).
3. Copia provvedimenti autorizzativi.
4. Copia estratto tavole progetto dell'ultimo titolo abilitativo.
5. Copia permesso di agibilità/abitabilità.
6. Scheda catastale.
7. Elaborato planimetrico.
8. Visura storica per immobile.
9. Attestato Certificazione Energetica.

¹⁰⁹Documentazione: la documentazione allegata è parte integrante del rapporto di valutazione medesimo ed è in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di stima.

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE SPEC. IMPRESA

FALLIMENTO 193/2021 _ ELLEDI IMMOBILIARE SRL IN LIQUIDAZIONE

ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Giudice Delegato : **Dott. Stefano Franchioni.**

Liquidatore : **Dott. Giovanni Peli.**

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Via San Giovanni Bosco n. 1E - 25125 Brescia - Tel. + 39 030 242 5912

Esperto incaricato

Geometra Matteo Negri

viale Europa 35_ 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

+ 39. 030.7402172 (5) geom.matteonegri@gmail.com

Qualifiche:

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267/1997

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

Valutatore immobiliare qualificato MRICS n. 6969074/2021



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

INDICE

1. Analisi estimativa analitica.
2. Ispezioni ipo-catastali svolte da soggetto qualificato.
3. Copia provvedimenti autorizzativi.
4. Copia estratto tavole progetto dell'ultimo titolo abilitativo.
5. Copia permesso di agibilità/abitabilità.
6. Scheda catastale.
7. Elaborato planimetrico.
8. Visura storica per immobile.
9. Attestato certificazione energetica.

1. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA.

PARTE A - DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Descrizione procedimento estimativo

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile verrebbe compravenduto sul (libero) mercato.

La presente valutazione è stata svolta mediante l'applicazione di approcci estimativi riconducibili al *market oriented*, in particolare al Market Comparison Approach (MCA).

Tale metodica rientra nelle stime pluriparametriche più diffuse, che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche note. Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valutatore seleziona una o più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari.

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli *ammontari* della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- calcolo e compilazione della tabella di valutazione;
- sintesi conclusiva.

Osservazione del mercato immobiliare

I lotti in esame (subject) ed il campione di dati osservati (comparabili) sono UFFICI in piena proprietà, compravenduti di recente in libero mercato.

Sostanzialmente le caratteristiche prese in esame cui differiscono gli immobili sono:

- l'ubicazione,
- le caratteristiche superficiali,
- la data in cui si è contratto il prezzo,
- il numero dei servizi igienici,
- lo stato manutentivo che contempla anche la classe energetica,
- la dotazione impiantistica.

L'analisi del mercato ha selezionato tre comparabili (reali compravendite), ovvero immobili simili al subject, quali uffici di piccola/media dimensione ai piani superiori, ubicati in complessi polifunzionali, in prossimità di zone asservite da parcheggi pubblici.

OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Compatibile 1: compravendita	Atto notaio E.Lera di cui al Rep. 49685 / Racc. 15.043
Compatibile 2: compravendita	Atto notaio M.Massa di cui al Rep. 1547 / Racc. 1.092
Compatibile 3: compravendita	Atto notaio M. Masperi di cui al Rep. 3.245 / Racc. 2.061

Market Comparison Approach (MCA)

E' una procedura sistematica che si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali

Superfici SEL	Superfici comparabile				Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	S	
Rapporti mercantili superficiali					
Superficie principale	1,00	125	112	105	72
Soppalco interno finiture civile	0,80	0	0	0	43
Terrazza	0,30	25	20	0	0
Posto auto coperto	0,30	19	17	0	0
Cantina interrata non collegata	0,25	19	0	0	0
Determinazione della superficie commerciale in funzione ai rapporti mercantili superficiali					
Superficie commerciale	m ²	142,95	123,10	105,00	106,40

Analisi del mercato: tabella indici mercantili

Saggio annuo di variazione dei prezzi	0,5%
Saggio livello di piano	2,0%
Costo intervento stato di manutenzione	€/m ²
Livello 2 Da Liv. 1 a Liv. 2	€ 250,00
Tipologia immobile e dati di mercato noti	
F1	Con area esterna e indice mercantile
F2	Con area esterna e rapporto complementare
F3	Con area esterna e valore area edificata
Scegli tipologia immobile e relativo teorema	
F1	

1. Tabella dati

Prezzo e caratteristiche (unità di misura)	Comparabile			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
Localizzazione	Gavardo	Gavardo	Gavardo	Villanuova S/C
Prezzo totale e/o offerta vendita scontata	112.000 €	124.000 €	105.000 €	incognita
Deprezamenti prezzi osservati	0%	112.000 €	124.000 €	105.000 €
Data	36	4	13	0
Superficie principale	125	112	105	72
Soppalco interno finiture civile	0	0	0	43
Terrazza	25	20	0	0
Posto auto coperto	19	17	0	0
Cantina interrata non collegata	19	0	0	0
Servizi igienici	2	2	1	1
Impianti	1	1	1	3
Livello del piano	2	1	1	1
Stato manutenzione e classe energetica	2	3	3	5
Localizzazione	1	1	1	0

Calcolo costo deprezzato Servizio

Costo a nuovo del servizio (euro)	€ 9.000,00
Vetustà del bene (n)	20
Durata del bene (t)	30
Costo deprezzato del bene (euro)	€ 3.000,00

Calcolo costo impianto

Costo a nuovo dell'impianto (euro)	€ 36.000,00
Vetustà del bene (n)	20
Durata del bene (t)	30
Costo deprezzato del bene (euro)	€ 12.000,00

Localizzazione

Comparables (Gavardo) contro subject	4,00%
Gavardo valore medio uffici €/m ²	1.300 €
Villanuova sul Clisi valore medio uffici €/m ²	1.250 €
Fonte extradati - OMI Ag. Entrate	

2. Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale	Unità A	Unità B	Unità C
Data	€ 46,67	€ 51,67	€ 43,75
Superficie principale	€ 783,49	€ 783,49	€ 783,49
Soppalco interno finiture civile	€ 626,79	€ 626,79	€ 626,79
Terrazza	€ 235,05	€ 235,05	€ 235,05
Posto auto coperto	€ 235,05	€ 235,05	€ 235,05
Cantina interrata non collegata	€ 195,87	€ 195,87	€ 195,87
Servizi igienici	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Impianti	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00
Livello del piano	€ 2.196,08	€ 2.480,00	€ 2.100,00
Stato manutenzione e classe energetica	€ 35.737,50	€ 30.775,00	€ 26.250,00
Localizzazione	€ 4.480,00	€ 4.960,00	€ 4.200,00

Calcolo pr. marginale sup. principale

Prezzo medio comparabile A	€ 783,49
Prezzo medio comparabile B	€ 1.007,31
Prezzo medio comparabile C	€ 1.000,00
Prezzo marginale	€ 783,49

Verifica rispetto agli extradati: valori expertise

OMI uffici _ Normale	Da € 1400 a 1100 €/m ²
Borsini immobiliare	Da € 1222 a 921 €/m ²

3. Tabella di valutazione

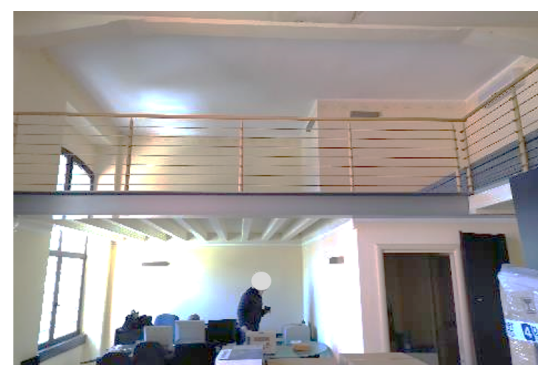
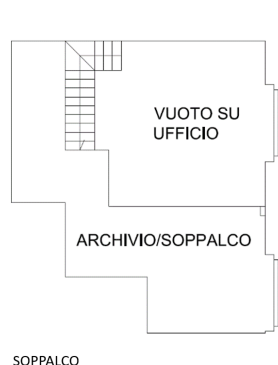
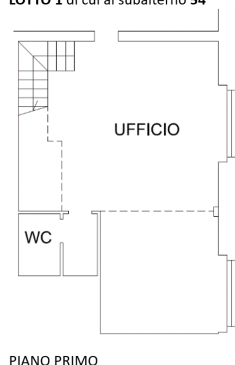
Prezzo e caratteristica (euro)	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo totale e/o offerta vendita scontata	€ 112.000,00	€ 124.000,00	€ 105.000,00
Data	-€ 1.680,00	-€ 206,67	-€ 568,75
Superficie principale	-€ 41.525,01	-€ 31.339,63	-€ 25.855,19
Soppalco interno finiture civile	-€ 15.669,81	-€ 12.535,85	€ 0,00
Terrazza	-€ 4.465,90	-€ 3.995,80	€ 0,00
Posto auto coperto	-€ 4.465,90	-€ 3.995,80	€ 0,00
Cantina interrata non collegata	-€ 3.721,58	€ 0,00	€ 0,00
Servizi igienici	-€ 3.000,00	-€ 3.000,00	€ 0,00
Impianti	€ 24.000,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00
Livello del piano	-€ 2.196,08	€ 0,00	€ 0,00
Stato manutenzione e classe energetica	€ 107.212,50	€ 61.550,00	€ 52.500,00
Localizzazione	-€ 4.480,00	-€ 4.960,00	-€ 4.200,00
PREZZI CORRETTI	€ 162.008,22	€ 149.516,25	€ 150.876,06

4. Sintesi conclusiva

Determinazione variazione % assoluta	8%
Prezzo corretto medio	€ 154.133,51
Calcolo del valore atteso	
Ponderazione	Unità A Unità B Unità C
Attribuzione pesi %	40% 30% 30%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%	100%
Prezzo corretto medio ponderato	€ 154.920,98
Valore di mercato arrotondato	€ 155.000,00
Incidenza unitaria €/m ²	1.456,77 €
Deprezamenti	
Infiltrazioni lastrico solare*	5% -8.000,00 €
Spese nomina amministrat. + tab. millesimali	-2.000,00 €
Valore in libero mercato	€ 145.000,00

* Il costo riportato per il deprezzamento si intende indicativo, sommario e non probatorio. Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare specifiche indagini ed accertamenti

LOTTO 1 di cui al subalterno 54



OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Compatibile 1: compravendita	Atto notaio E.Lera di cui al Rep. 49685 / Racc. 15.043
Compatibile 2: compravendita	Atto notaio M.Massa di cui al Rep. 1547 / Racc. 1.092
Compatibile 3: compravendita	Atto notaio M. Masperi di cui al Rep. 3.245 / Racc. 2.061

Market Comparison Approach (MCA)

E' una procedura sistematica che si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali

Superfici SEL	Superfici comparabile			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
Rapporti mercantili superficiali				S
Superficie principale	1,00	125	112	105
Soppalco interno finiture civile	0,80	0	0	0
Terrazza	0,30	25	20	0
Posto auto coperto	0,30	19	17	0
Cantina interrata non collegata	0,25	19	0	0
Determinazione della superficie commerciale in funzione ai rapporti mercantili superficiali				
Superficie commerciale	m ²	142,95	123,10	105,00

Analisi del mercato: tabella indici mercantili

Saggio annuo di variazione dei prezzi	0,5%
Saggio livello di piano	2,0%
Costo intervento stato di manutenzione	€/m ²
Livello 2 Da Liv. 1 a Liv. 2	€ 250,00
Tipologia immobile e dati di mercato noti	
F1	Con area esterna e indice mercantile
F2	Con area esterna e rapporto complementare
F3	Con area esterna e valore area edificata
Scegli tipologia immobile e relativo teorema	
F1	

1. Tabella dati

Prezzo e caratteristiche (unità di misura)	Comparabile			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
Localizzazione	Gavardo	Gavardo	Gavardo	Villanuova S/C
Prezzo totale e/o offerta vendita scontata	112.000 €	124.000 €	105.000 €	incognita
Deprezamenti prezzi osservati	0%	112.000 €	124.000 €	105.000 €
Data	36	4	13	0
Superficie principale	125	112	105	64
Soppalco interno finiture civile	0	0	0	37
Terrazza	25	20	0	0
Posto auto coperto	19	17	0	0
Cantina interrata non collegata	19	0	0	0
Servizi igienici	2	2	1	1
Impianti	1	1	1	3
Livello del piano	2	1	1	1
Stato manutenzione e classe energetica	2	3	3	5
Localizzazione	1	1	1	0

Calcolo costo deprezzato Servizio

Costo a nuovo del servizio (euro)	€ 9.000,00
Vetustà del bene (n)	20
Durata del bene (t)	30
Costo deprezzato del bene (euro)	€ 3.000,00

Calcolo costo impianto

Costo a nuovo dell'impianto (euro)	€ 36.000,00
Vetustà del bene (n)	20
Durata del bene (t)	30
Costo deprezzato del bene (euro)	€ 12.000,00

Localizzazione

Comparables (Gavardo) contro subject	4,00%
Gavardo valore medio uffici €/m ²	1.300 €
Villanuova sul Clisi valore medio uffici €/m ²	1.250 €
Fonte extradati - OMI Ag. Entrate	

2. Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale	Unità A	Unità B	Unità C
Data	€ 46,67	€ 51,67	€ 43,75
Superficie principale	€ 783,49	€ 783,49	€ 783,49
Soppalco interno finiture civile	€ 626,79	€ 626,79	€ 626,79
Terrazza	€ 235,05	€ 235,05	€ 235,05
Posto auto coperto	€ 235,05	€ 235,05	€ 235,05
Cantina interrata non collegata	€ 195,87	€ 195,87	€ 195,87
Servizi igienici	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Impianti	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00
Livello del piano	€ 2.196,08	€ 2.480,00	€ 2.100,00
Stato manutenzione e classe energetica	€ 35.737,50	€ 30.775,00	€ 26.250,00
Localizzazione	€ 4.480,00	€ 4.960,00	€ 4.200,00

Calcolo pr. marginale sup. principale

Prezzo medio comparabile A	€ 783,49
Prezzo medio comparabile B	€ 1.007,31
Prezzo medio comparabile C	€ 1.000,00
Prezzo marginale	€ 783,49

Verifica rispetto agli extradati: valori expertise

OMI uffici _ Normale	Da € 1400 a 1100 €/m ²
Borsini immobiliare	Da € 1222 a 921 €/m ²

3. Tabella di valutazione

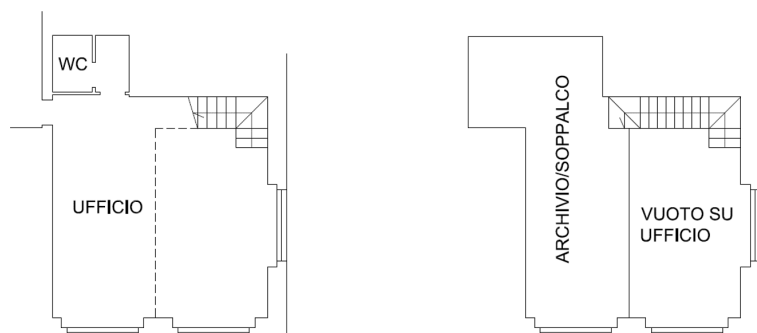
Prezzo e caratteristica (euro)	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo totale e/o offerta vendita scontata	€ 112.000,00	€ 124.000,00	€ 105.000,00
Data	-€ 1.680,00	-€ 206,67	-€ 568,75
Superficie principale	-€ 47.792,93	-€ 37.607,56	-€ 32.123,12
Soppalco interno finiture civile	-€ 15.669,81	-€ 12.535,85	€ 0,00
Terrazza	-€ 4.465,90	-€ 3.995,80	€ 0,00
Posto auto coperto	-€ 4.465,90	-€ 3.995,80	€ 0,00
Cantina interrata non collegata	-€ 3.721,58	€ 0,00	€ 0,00
Servizi igienici	-€ 3.000,00	-€ 3.000,00	€ 0,00
Impianti	€ 24.000,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00
Livello del piano	-€ 2.196,08	€ 0,00	€ 0,00
Stato manutenzione e classe energetica	€ 107.212,50	€ 61.550,00	€ 52.500,00
Localizzazione	-€ 4.480,00	-€ 4.960,00	-€ 4.200,00
PREZZI CORRETTI	€ 155.740,30	€ 143.248,32	€ 144.608,13

4. Sintesi conclusiva

Determinazione variazione % assoluta	9%
Prezzo corretto medio	€ 147.865,58
Calcolo del valore atteso	
Ponderazione	Unità A Unità B Unità C
Attribuzione pesi %	40% 30% 30%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%	
Prezzo corretto medio ponderato	€ 148.653,05
Valore di mercato arrotondato	€ 148.000,00
Incidenza unitaria €/m ²	1.581,20 €
Deprezamenti	
Infiltrazioni lastrico solare*	5% -7.500,00 €
Spese nomina amministrat. + tab. millesimali	
-2.000,00 €	
Valore in libero mercato	€ 138.500,00

* Il costo riportato per il deprezzamento si intende indicativo, sommario e non probatorio . Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare specifiche indagini ed accertamenti

LOTTO 2 di cui al subalterno 55



OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Compatibile 1: compravendita	Atto notaio E.Lera di cui al Rep. 49685 / Racc. 15.043
Compatibile 2: compravendita	Atto notaio M.Massa di cui al Rep. 1547 / Racc. 1.092
Compatibile 3: compravendita	Atto notaio M. Masperi di cui al Rep. 3.245 / Racc. 2.061

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali

Superfici SEL	Superfici comparabile			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
Rapporti mercantili superficiali				S
Superficie principale	1,00	125	112	105
Soppalco interno finiture civile	0,80	0	0	40
Terrazza	0,30	25	20	0
Posto auto coperto	0,30	19	17	0
Cantina interrata non collegata	0,25	19	0	0
Determinazione della superficie commerciale in funzione ai rapporti mercantili superficiali				
Superficie commerciale	m ²	142,95	123,10	105,00

1. Tabella dati

Prezzo e caratteristiche (unità di misura)	Comparabile			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
Localizzazione	Gavardo	Gavardo	Gavardo	Villanuova S/C
Prezzo totale e/o offerta vendita scontata	112.000 €	124.000 €	105.000 €	incognita
Deprezamenti prezzi osservati	0%	112.000 €	124.000 €	105.000 €
Data	36	4	13	0
Superficie principale	125	112	105	75
Soppalco interno finiture civile	0	0	0	40
Terrazza	25	20	0	0
Posto auto coperto	19	17	0	0
Cantina interrata non collegata	19	0	0	0
Servizi igienici	2	2	1	1
Impianti	1	1	1	3
Livello del piano	2	1	1	1
Stato manutenzione e classe energetica	2	3	3	5
Localizzazione	1	1	1	0

2. Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale	Unità A	Unità B	Unità C
Data	€ 46,67	€ 51,67	€ 43,75
Superficie principale	€ 783,49	€ 783,49	€ 783,49
Soppalco interno finiture civile	€ 626,79	€ 626,79	€ 626,79
Terrazza	€ 235,05	€ 235,05	€ 235,05
Posto auto coperto	€ 235,05	€ 235,05	€ 235,05
Cantina interrata non collegata	€ 195,87	€ 195,87	€ 195,87
Servizi igienici	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Impianti	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00
Livello del piano	€ 2.196,08	€ 2.480,00	€ 2.100,00
Stato manutenzione e classe energetica	€ 35.737,50	€ 30.775,00	€ 26.250,00
Localizzazione	€ 4.480,00	€ 4.960,00	€ 4.200,00

3. Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica (euro)	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo totale e/o offerta vendita scontata	€ 112.000,00	€ 124.000,00	€ 105.000,00
Data	-€ 1.680,00	-€ 206,67	-€ 568,75
Superficie principale	-€ 39.174,54	-€ 28.989,16	-€ 23.504,72
Soppalco interno finiture civile	-€ 15.669,81	-€ 12.535,85	€ 0,00
Terrazza	-€ 4.465,90	-€ 3.995,80	€ 0,00
Posto auto coperto	-€ 4.465,90	-€ 3.995,80	€ 0,00
Cantina interrata non collegata	-€ 3.721,58	€ 0,00	€ 0,00
Servizi igienici	-€ 3.000,00	-€ 3.000,00	€ 0,00
Impianti	€ 24.000,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00
Livello del piano	-€ 2.196,08	€ 0,00	€ 0,00
Stato manutenzione e classe energetica	€ 107.212,50	€ 61.550,00	€ 52.500,00
Localizzazione	-€ 4.480,00	-€ 4.960,00	-€ 4.200,00
PREZZI CORRETTI	€ 164.358,70	€ 151.866,72	€ 153.226,53

Market Comparison Approach (MCA)

E' una procedura sistematica che si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Analisi del mercato: tabella indici mercantili

Saggio annuo di variazione dei prezzi	0,5%
Saggio livello di piano	2,0%
Costo intervento stato di manutenzione	€/m ²
Livello 2 Da Liv. 1 a Liv. 2	€ 250,00

Tipologia immobile e dati di mercato noti

F1	Con area esterna e indice mercantile
F2	Con area esterna e rapporto complementare
F3	Con area esterna e valore area edificata

Scegli tipologia immobile e relativo teorema
F1

Calcolo costo deprezzato Servizio

Costo a nuovo del servizio (euro)	€ 9.000,00
Vetustà del bene (n)	20
Durata del bene (t)	30
Costo deprezzato del bene (euro)	€ 3.000,00

Calcolo costo impianto

Costo a nuovo dell'impianto (euro)	€ 36.000,00
Vetustà del bene (n)	20
Durata del bene (t)	30
Costo deprezzato del bene (euro)	€ 12.000,00

Localizzazione

Comparables (Gavardo) contro subject	4,00%
Gavardo valore medio uffici €/m ²	1.300 €
Villanuova sul Clisi valore medio uffici €/m ²	1.250 €
Fonte extradati - OMI Ag. Entrate	

Calcolo pr. marginale sup. principale

Prezzo medio comparabile A	€ 783,49
Prezzo medio comparabile B	€ 1.007,31
Prezzo medio comparabile C	€ 1.000,00
Prezzo marginale	€ 783,49

Verifica rispetto agli extradati: valori expertise

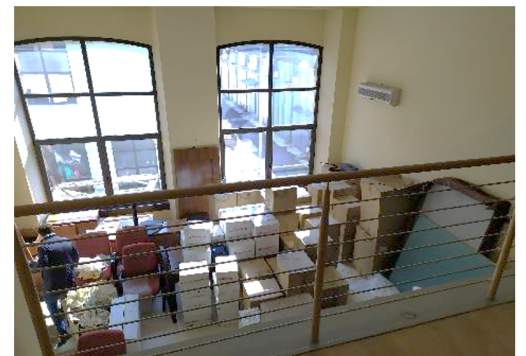
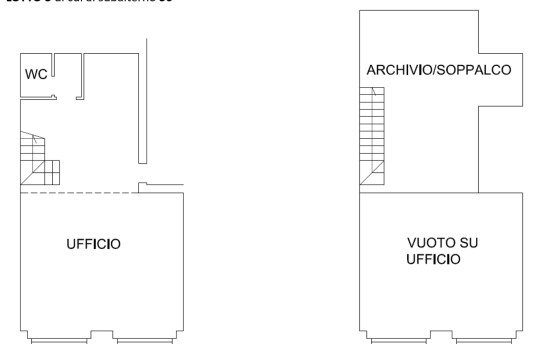
OMI uffici _ Normale	Da € 1400 a 1100 €/m ²
Borsini immobiliare	Da € 1222 a 921 €/m ²

4. Sintesi conclusiva

Determinazione variazione % assoluta	8%
Prezzo corretto medio	€ 156.483,98
Calcolo del valore atteso	
Ponderazione	Unità A Unità B Unità C
Attribuzione pesi %	40% 30% 30%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%	100%
Prezzo corretto medio ponderato	€ 157.271,45
Valore di mercato arrotondato	€ 158.000,00
Incidenza unitaria €/m ²	1.476,64 €
Deprezamenti	
Infiltrazioni lastrico solare*	5% -8.000,00 €
Spese nomina amministrat. + tab. millesimali	-2.000,00 €
Valore in libero mercato	€ 148.000,00

* Il costo riportato per il deprezzamento si intende indicativo, sommario e non probatorio . Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare specifiche indagini ed accertamenti

LOTTO 3 di cui al subalterno 56



OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Compatibile 1: compravendita	Atto notaio E.Lera di cui al Rep. 49685 / Racc. 15.043
Compatibile 2: compravendita	Atto notaio M.Massa di cui al Rep. 1547 / Racc. 1.092
Compatibile 3: compravendita	Atto notaio M. Masperi di cui al Rep. 3.245 / Racc. 2.061

Market Comparison Approach (MCA)

E' una procedura sistematica che si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali

Superfici SEL	Rapporti mercantili superficiali	Superfici comparabile			Subject
		Unità A	Unità B	Unità C	
Superficie principale	1,00	125	112	105	59
Soppalco interno finiture civile	0,80	0	0	0	35
Terrazza	0,30	25	20	0	0
Posto auto coperto	0,30	19	17	0	0
Cantina interrata non collegata	0,25	19	0	0	0
Determinazione della superficie commerciale in funzione ai rapporti mercantili superficiali					
Superficie commerciale	m ²	142,95	123,10	105,00	87,00

Analisi del mercato: tabella indici mercantili

Saggio annuo di variazione dei prezzi	0,5%
Saggio livello di piano	2,0%
Costo intervento stato di manutenzione	€/m ²
Livello 2 Da Liv. 1 a Liv. 2	€ 250,00
Tipologia immobile e dati di mercato noti	
F1 Con area esterna e indice mercantile	
F2 Con area esterna e rapporto complementare	
F3 Con area esterna e valore area edificata	
Scegli tipologia immobile e relativo teorema	
F1	

1. Tabella dati

Prezzo e caratteristiche (unità di misura)	Comparabile			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
Localizzazione	Gavardo	Gavardo	Gavardo	Villanuova S/C
Prezzo totale e/o offerta vendita scontata	112.000 €	124.000 €	105.000 €	incognita
Deprezamenti prezzi osservati	0%	112.000 €	124.000 €	105.000 €
Data	36	4	13	0
Superficie principale	125	112	105	59
Soppalco interno finiture civile	0	0	0	35
Terrazza	25	20	0	0
Posto auto coperto	19	17	0	0
Cantina interrata non collegata	19	0	0	0
Servizi igienici	2	2	1	1
Impianti	1	1	1	3
Livello del piano	2	1	1	1
Stato manutenzione e classe energetica	2	3	3	5
Localizzazione	1	1	1	0

Calcolo costo deprezzato Servizio

Costo a nuovo del servizio (euro)	€ 9.000,00
Vetustà del bene (n)	20
Durata del bene (t)	30
Costo deprezzato del bene (euro)	€ 3.000,00

Calcolo costo impianto

Costo a nuovo dell'impianto (euro)	€ 36.000,00
Vetustà del bene (n)	20
Durata del bene (t)	30
Costo deprezzato del bene (euro)	€ 12.000,00

Localizzazione

Comparables (Gavardo) contro subject	4,00%
Gavardo valore medio uffici €/m ²	1.300 €
Villanuova sul Clisi valore medio uffici €/m ²	1.250 €
Fonte extradati - OMI Ag. Entrate	

2. Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale	Unità A	Unità B	Unità C
Data	€ 46,67	€ 51,67	€ 43,75
Superficie principale	€ 783,49	€ 783,49	€ 783,49
Soppalco interno finiture civile	€ 626,79	€ 626,79	€ 626,79
Terrazza	€ 235,05	€ 235,05	€ 235,05
Posto auto coperto	€ 235,05	€ 235,05	€ 235,05
Cantina interrata non collegata	€ 195,87	€ 195,87	€ 195,87
Servizi igienici	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Impianti	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00
Livello del piano	€ 2.196,08	€ 2.480,00	€ 2.100,00
Stato manutenzione e classe energetica	€ 35.737,50	€ 30.775,00	€ 26.250,00
Localizzazione	€ 4.480,00	€ 4.960,00	€ 4.200,00

Calcolo pr. marginale sup. principale

Prezzo medio comparabile A	€ 783,49
Prezzo medio comparabile B	€ 1.007,31
Prezzo medio comparabile C	€ 1.000,00
Prezzo marginale	€ 783,49

Verifica rispetto agli extradati: valori expertise

OMI uffici _ Normale	Da € 1400 a 1100 €/m ²
Borsini immobiliare	Da € 1222 a 921 €/m ²

3. Tabella di valutazione

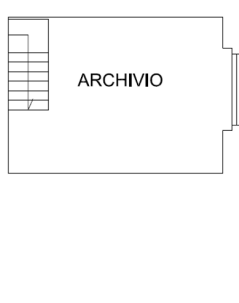
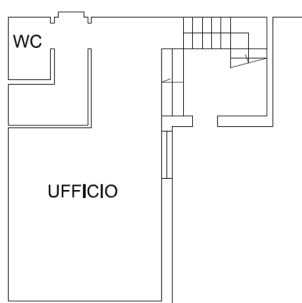
Prezzo e caratteristica (euro)	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo totale e/o offerta vendita scontata	€ 112.000,00	€ 124.000,00	€ 105.000,00
Data	-€ 1.680,00	-€ 206,67	-€ 568,75
Superficie principale	-€ 51.710,39	-€ 41.525,01	-€ 36.040,57
Soppalco interno finiture civile	-€ 15.669,81	-€ 12.535,85	€ 0,00
Terrazza	-€ 4.465,90	-€ 3.995,80	€ 0,00
Posto auto coperto	-€ 4.465,90	-€ 3.995,80	€ 0,00
Cantina interrata non collegata	-€ 3.721,58	€ 0,00	€ 0,00
Servizi igienici	-€ 3.000,00	-€ 3.000,00	€ 0,00
Impianti	€ 24.000,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00
Livello del piano	-€ 2.196,08	€ 0,00	€ 0,00
Stato manutenzione e classe energetica	€ 107.212,50	€ 61.550,00	€ 52.500,00
Localizzazione	-€ 4.480,00	-€ 4.960,00	-€ 4.200,00
PREZZI CORRETTI	€ 151.822,84	€ 139.330,87	€ 140.690,68

4. Sintesi conclusiva

Determinazione variazione % assoluta	9%
Prezzo corretto medio	€ 143.948,13
Calcolo del valore atteso	
Ponderazione	Unità A Unità B Unità C
Attribuzione pesi %	40% 30% 30%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%	
Prezzo corretto medio ponderato	€ 144.735,60
Valore di mercato arrotondato	€ 145.000,00
Incidenza unitaria €/m ²	1.666,67 €
Deprezamenti	
Mancanza illuminaz. frontale PT	15% -21.750,00 €
Infiltrazioni lastrico solare*	5% -7.500,00 €
Spese nomina amministrat. + tab. millesimali	-2.000,00 €
Valore in libero mercato	€ 114.000,00

* Il costo riportato per il deprezzamento si intende indicativo, sommario e non probatorio. Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare specifiche indagini ed accertamenti

LOTTO 4 di cui al subalterno 58



PIANO PRIMO

SOPPALCO



PARTE B - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA (PREZZO BASE D'ASTA)

Descrizione del procedimento estimativo

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata – coattiva, dettata dalla procedura giudiziaria.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi, che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene;
- periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione la data di alienazione;
- periodo che intercorre fra la data di alienazione e la disponibilità dell'immobile;
- assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiti a mezzo d'asta pubblica;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'asta si svolga con il minor numero di incanti, con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;
- rischio assunto per la presenza di vizi occulti ed ulteriori spese rispetto a quelle già definite e decurtate in fase di stima;
- oneri gravanti all'aggiudicatario per la regolarizzazione delle eventuali difformità catastali-edilizie;
- oneri derivanti dalla pulizia - sgombero dei locali e reimpossesso dei locali.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

LOTTO 01

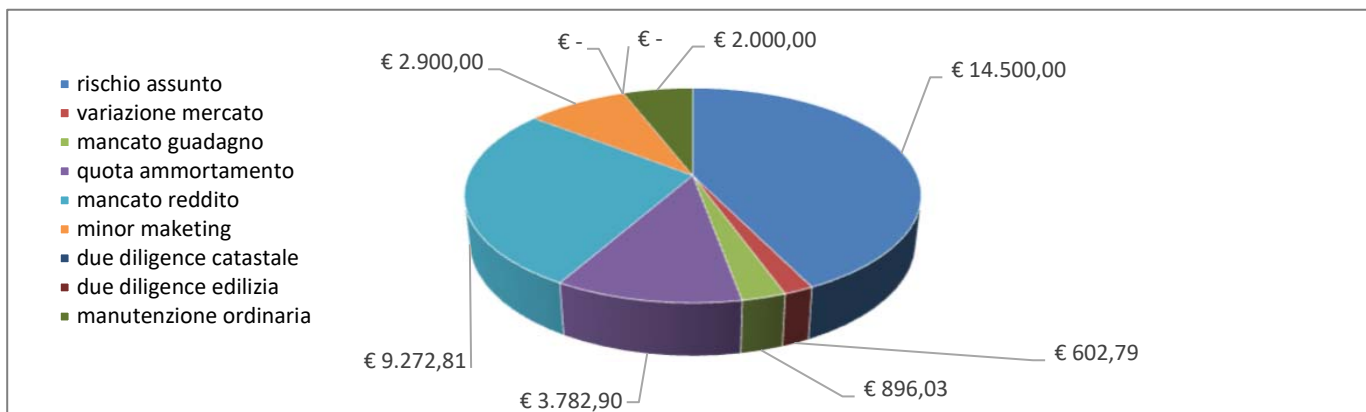
Trattasi di criterio giuridico _ stima ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015	Da MCA	€ 145.000,00
Saggio capitalizzazione medio annuo da OMI (uffici)		5,0%
Incidenza media spese gestione in ambito direzionale		35%
Rapporto complementare area in edificio pluripiano		15%

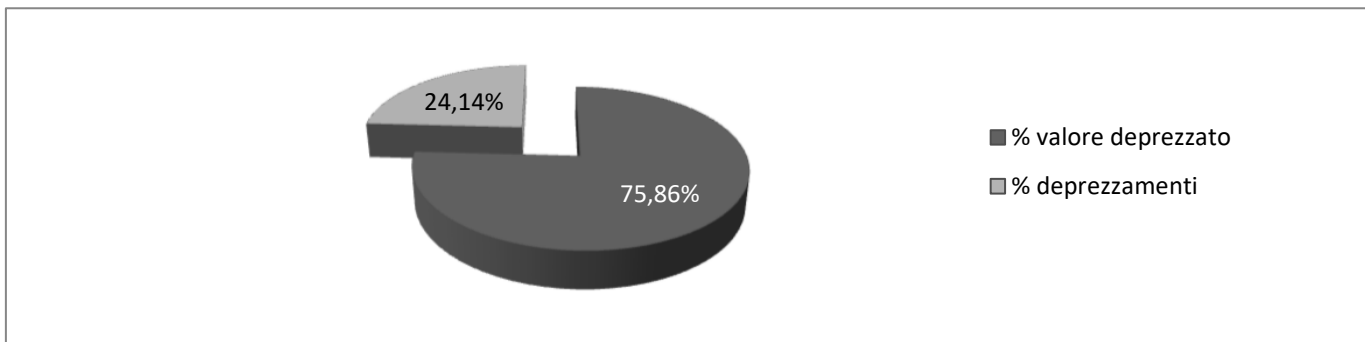
Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espriativa

analisi estimativa	% annua	Deprezamenti	mesi
variazione mercato	0,50%	€ 602,79	10
quota ammortamento per mancata manutenzione	1,00%	€ 3.782,90	37
mancati redditi assenza immediata disponibilità*	3,24%	€ 9.272,81	24
mancato guadagno	2,50%	€ 896,03	3
rischio assunto per vizi occulti e rischio d'impresa	10,00%	€ 14.500,00	12
minor attività marketing	2,00%	€ 2.900,00	
<u>altri deprezzamenti</u>			
due diligence catastale		€ -	
due diligence edilizia: sanatoria o ripristino		€ -	
manutenzione ordinaria - pulizia locali	corpo	€ 2.000,00	
	Sommano	€ 33.954,53	
valore vendita forzata		€ 111.045,47	
arrotondato eccesso (cautelativo)		€ 110.000,00	
ribasso %		24,14%	
Superficie commerciale		106,40	
Incidenza €/m ² L. 132/2015		€ 1.033,83	

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**LOTTO 02****Trattasi di criterio giuridico _ stima ai sensi dell'art. 568 c.p.c.**

Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015	Da MCA	€ 138.500,00
Saggio capitalizzazione medio annuo da OMI (uffici)		5,0%
Incidenza media spese gestione in ambito direzionale		35%
Rapporto complementare area in edificio pluripiano		15%

Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espriativa

analisi estimativa	% annua	Deprezzamenti	mesi
variazione mercato	0,50%	€ 575,77	10
quota ammortamento per mancata manutenzione	1,00%	€ 3.613,32	37
mancati redditi assenza immediata disponibilità*	3,24%	€ 8.857,13	24
mancato guadagno	2,50%	€ 855,86	3
rischio assunto per vizi occulti e rischio d'impresa	10,00%	€ 13.850,00	12
minor attività marketing	2,00%	€ 2.770,00	

altri deprezzamenti

due diligence catastale		€ -
due diligence edilizia: sanatoria o ripristino		€ -
manutenzione ordinaria - pulizia locali	corpo	€ 2.000,00
	Sommano	€ 32.522,08

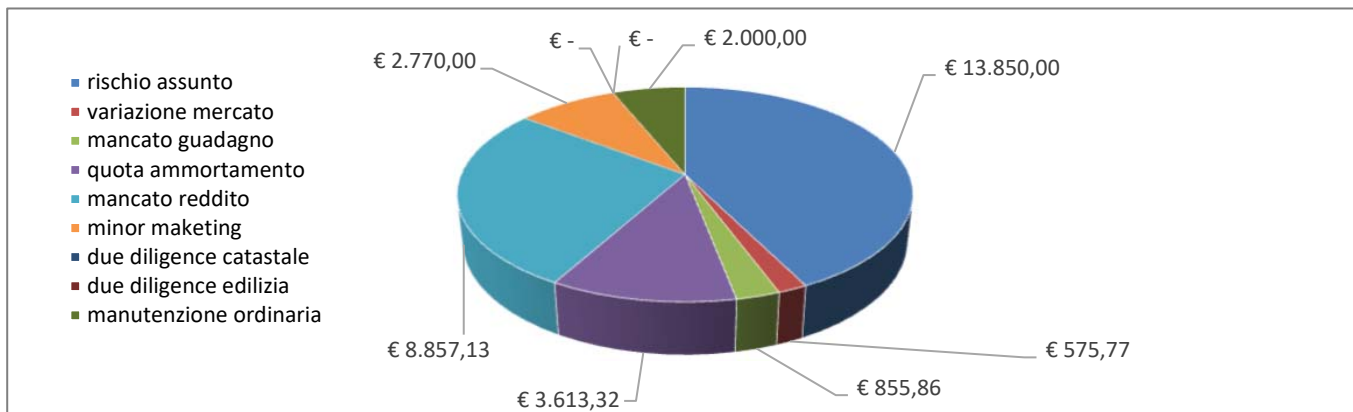
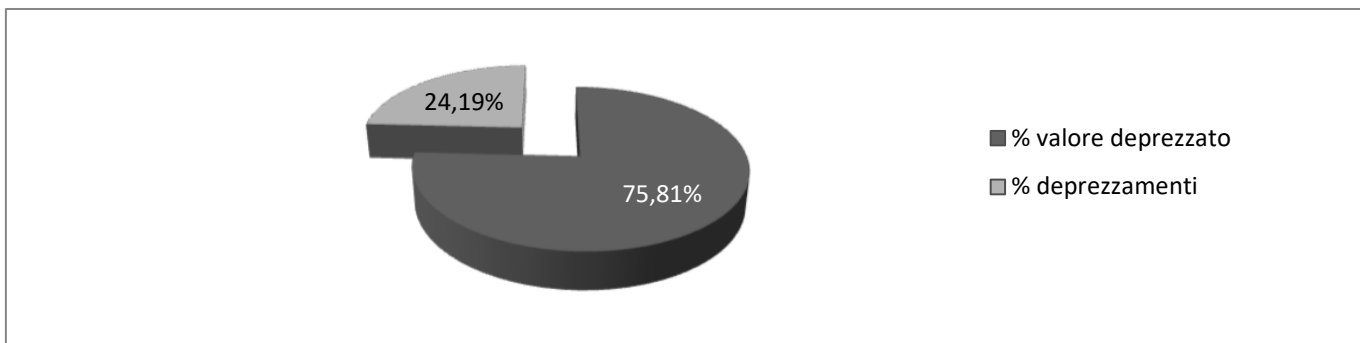
valore vendita forzata	€ 105.977,92
------------------------	--------------

arrotondato eccesso (cautelativo)	€ 105.000,00
-----------------------------------	---------------------

ribasso %	24,19%
-----------	---------------

Superficie commerciale	93,60
------------------------	-------

Incidenza €/m ² L. 132/2015	€ 1.121,79
--	------------

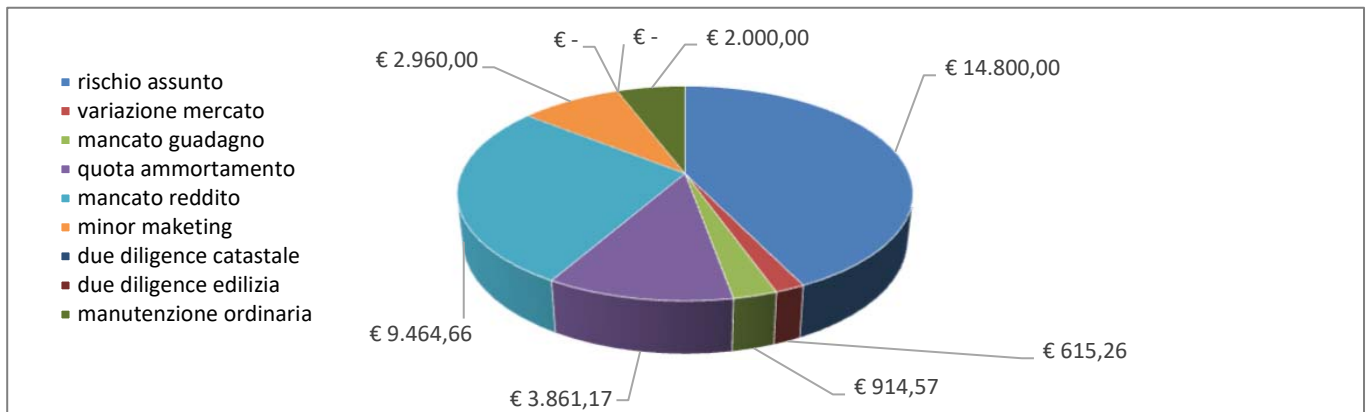
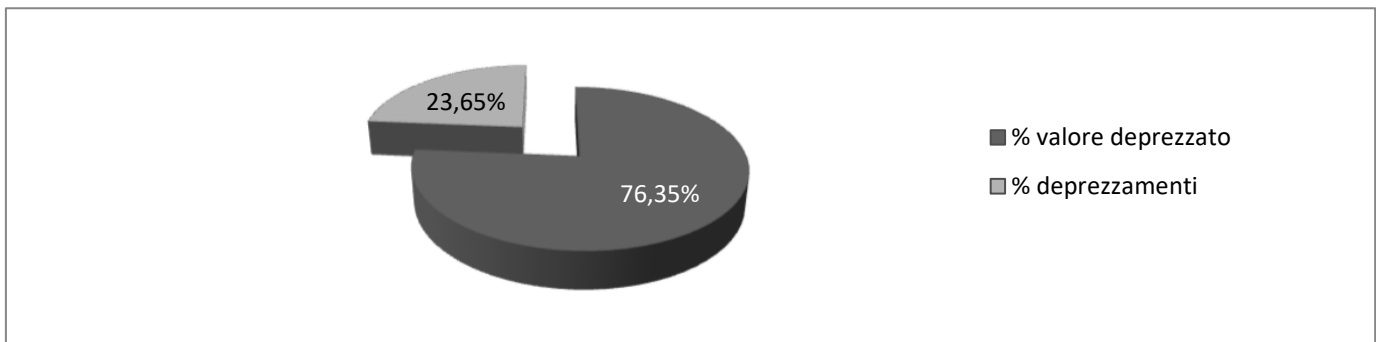
ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI**ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**LOTTO 03****Trattasi di criterio giuridico _ stima ai sensi dell'art. 568 c.p.c.**

Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015	Da MCA	€ 148.000,00
Saggio capitalizzazione medio annuo da OMI (uffici)		5,0%
Incidenza media spese gestione in ambito direzionale		35%
Rapporto complementare area in edificio pluripiano		15%

Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espriativa

analisi estimativa	% annua	Deprezzamenti	mesi
variazione mercato	0,50%	€ 615,26	10
quota ammortamento per mancata manutenzione	1,00%	€ 3.861,17	37
mancati redditi assenza immediata disponibilità*	3,24%	€ 9.464,66	24
mancato guadagno	2,50%	€ 914,57	3
rischio assunto per vizi occulti e rischio d'impresa	10,00%	€ 14.800,00	12
minor attività marketing	2,00%	€ 2.960,00	
altri deprezzamenti			
due diligence catastale		€ -	
due diligence edilizia: sanatoria o ripristino		€ -	
manutenzione ordinaria - pulizia locali	corpo	€ 2.000,00	
	Sommano	€ 34.615,65	
valore vendita forzata		€ 113.384,35	
arrotondato eccesso (cautelativo)		€ 113.000,00	
ribasso %		23,65%	
Superficie commerciale		107,00	
Incidenza €/m ² L. 132/2015		€ 1.056,07	

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI**ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

LOTTO 04

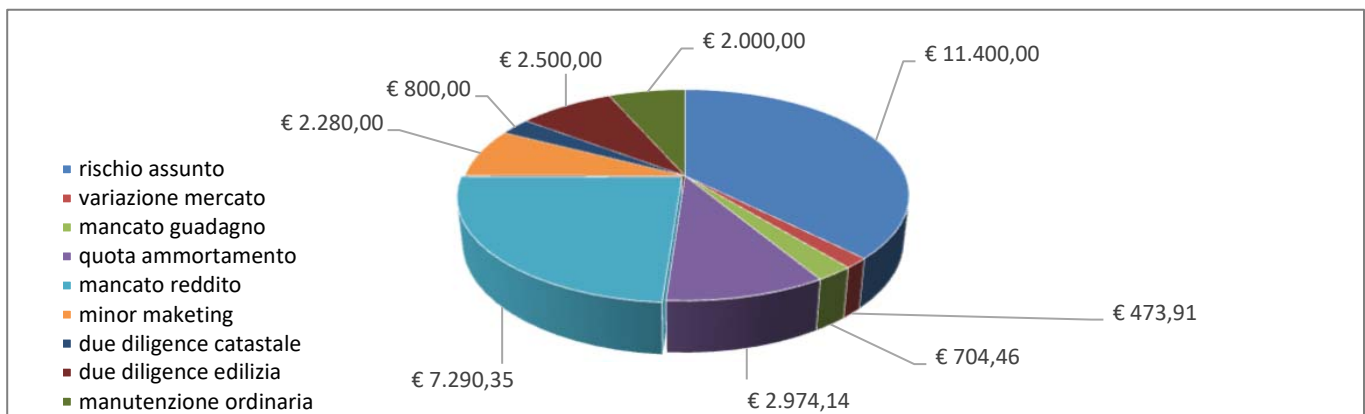
Trattasi di criterio giuridico _ stima ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015	Da MCA	€ 114.000,00
Saggio capitalizzazione medio annuo da OMI (uffici)		5,0%
Incidenza media spese gestione in ambito direzionale		35%
Rapporto complementare area in edificio pluripiano		15%

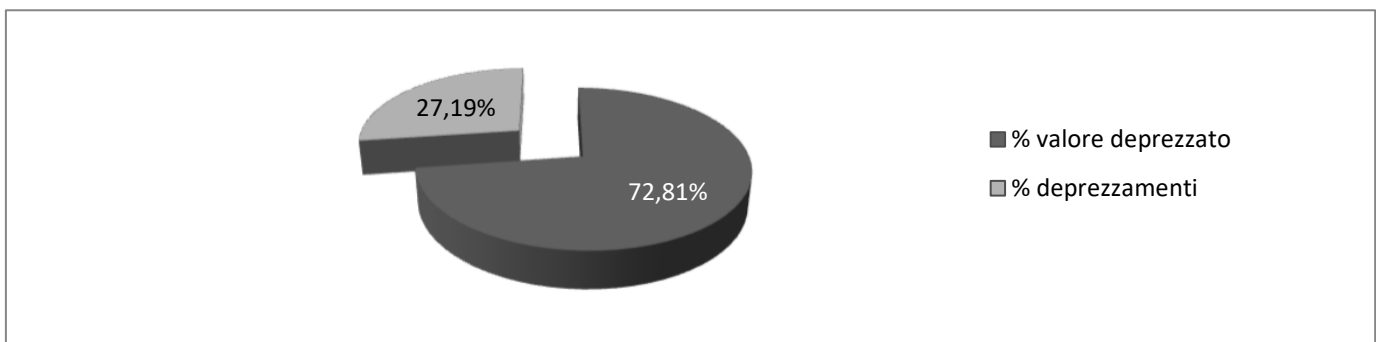
Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espriativa

analisi estimativa	% annua	Deprezzamenti	mesi
variazione mercato	0,50%	€ 473,91	10
quota ammortamento per mancata manutenzione	1,00%	€ 2.974,14	37
mancati redditi assenza immediata disponibilità*	3,24%	€ 7.290,35	24
mancato guadagno	2,50%	€ 704,46	3
rischio assunto per vizi occulti e rischio d'impresa	10,00%	€ 11.400,00	12
minor attività marketing	2,00%	€ 2.280,00	
altri deprezzamenti			
due diligence catastale		€ 800,00	
due diligence edilizia: sanatoria o ripristino		€ 2.500,00	
manutenzione ordinaria - pulizia locali	corpo	€ 2.000,00	
	Sommano	€ 30.422,87	
valore vendita forzata		€ 83.577,13	
arrotondato eccesso (cautelativo)		€ 83.000,00	
ribasso %		27,19%	
Superficie commerciale		87,00	
Incidenza €/m ² L. 132/2015		€ 954,02	

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI



4. COPIA ESTRATTO TAVOLE PROGETTO.

5. COPIA PERMESSO DI AGIBILITÀ

LOTTO 1

Compilata da:
Baga Roberto
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Brescia N. 1101

Identificativi Catastali:
Sezione: VII
Foglio: 2
Particella: 85
Subalterno: 54

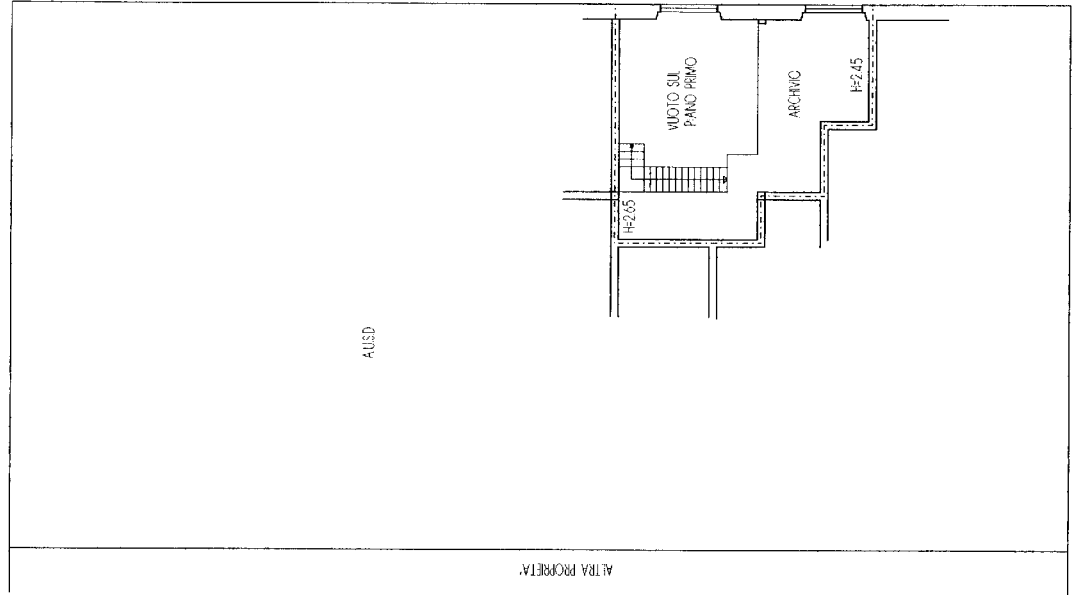
Dichiarazione protocollo n. BS0244241 del 28/07/2005
Planimetria di u.i.u. in Comune di Villanuova Sul Clisi
Via Bruno Corti civ. 11

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Brescia

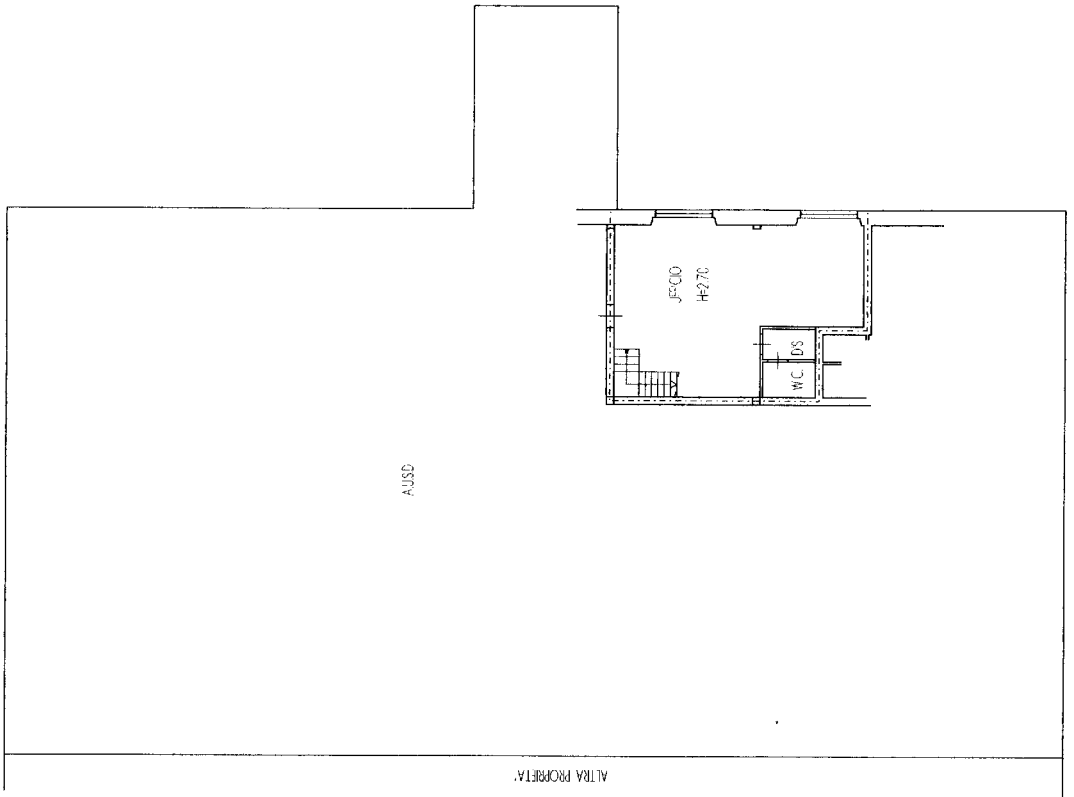
Scala 1: 200

Scheda

PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



LOTTO 02

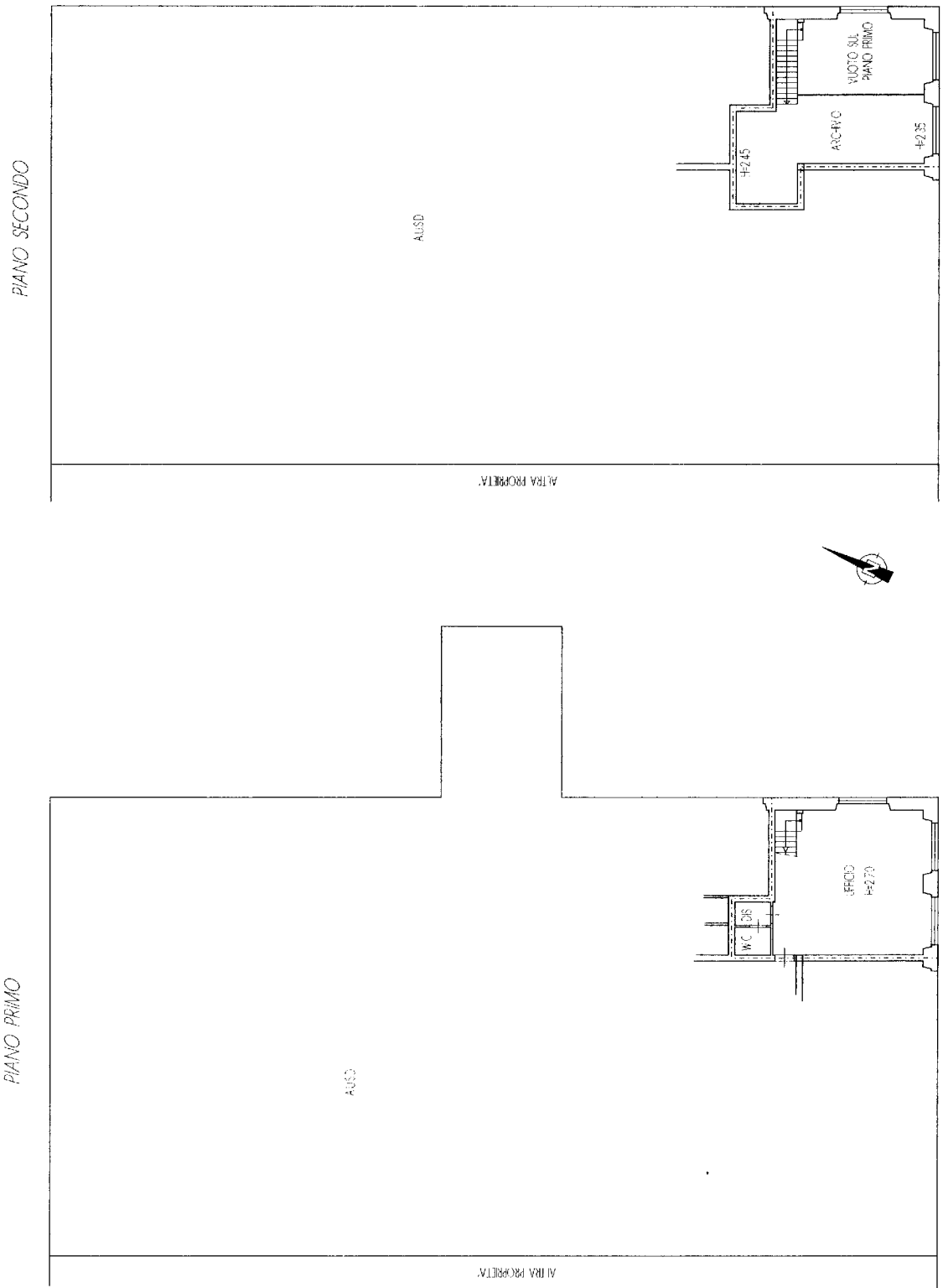
Compilata da:
Baga Roberto
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Brescia
N. 1101

Identificativi Catastali:
Sezione: VII
Foglio: 2
Particella: 85
Subalterno: 55

Dichiarazione protocollo n. BS0244241 del 28/07/2005
Planimetria di u.i.u. in Comune di Villanuova Sul Clisi
Via Bruno Corti
civ. 11

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Brescia

Scheda 1
Scala 1: 200



Ultima planimetria in atti

LOTTO 03

Identificativi Catastali:
 Sezione: VII
 Foglio: 2
 Particella: 85
 Subalterno: 56

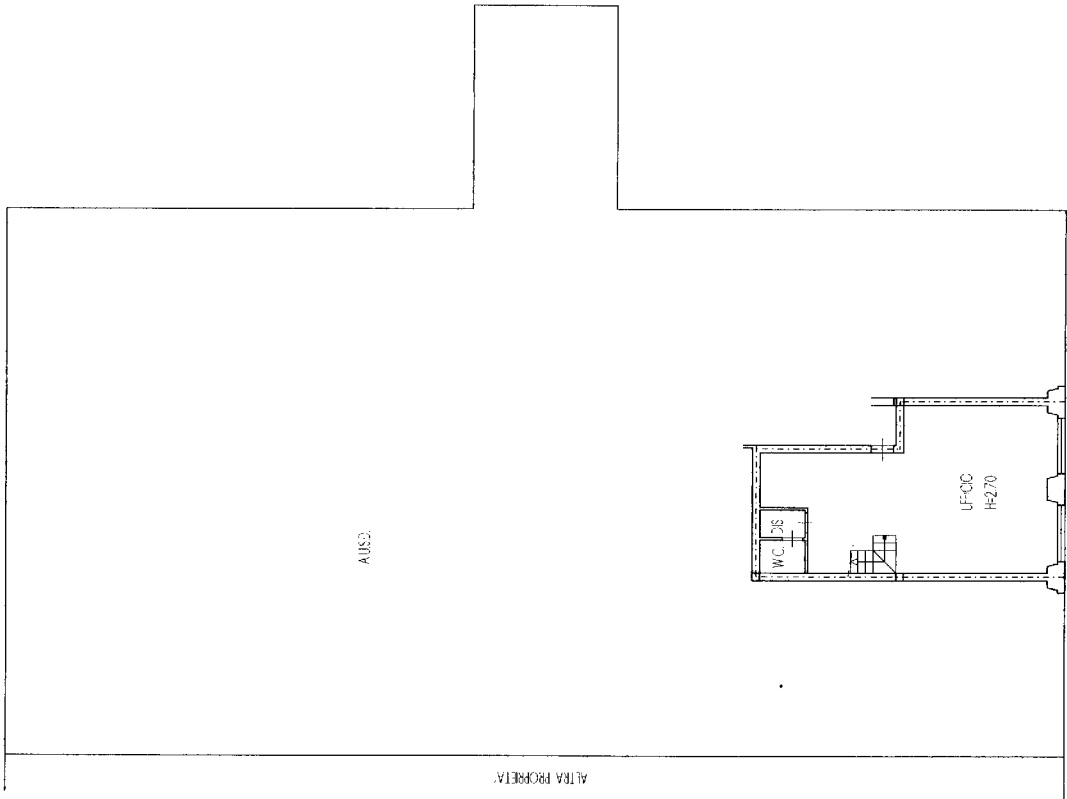
Compilata da:
 Baga Roberto
 Iscritto all'albo:
 Architetti
 Prov. Brescia
 N. 1101

Dichiarazione protocollo n. BS0244241 del 28/07/2005
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Villanuova Sul Clisi
 Via Bruno Corti civ. 11

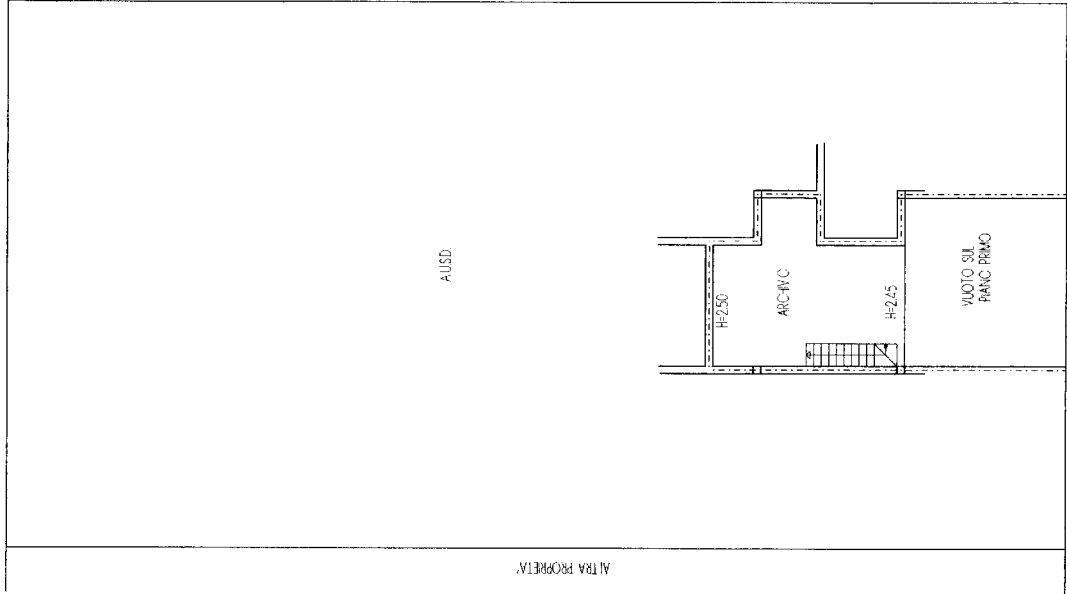
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Brescia

Scheda 1
 Scala 1: 200

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



LOTTO 04

Identificativi Catastali:
 Sezione: VII
 Foglio: 2
 Particella: 85
 Subalterno: 58

Compilata da:
 Baga Roberto
 Iscritto all'albo:
 Architetti
 Provv. Brescia
 N. 1101

Dichiarazione protocollo n. BS0244241 del 28/07/2005
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Villanuova Sul Clisi
 Via Bruno Corti civ. 11

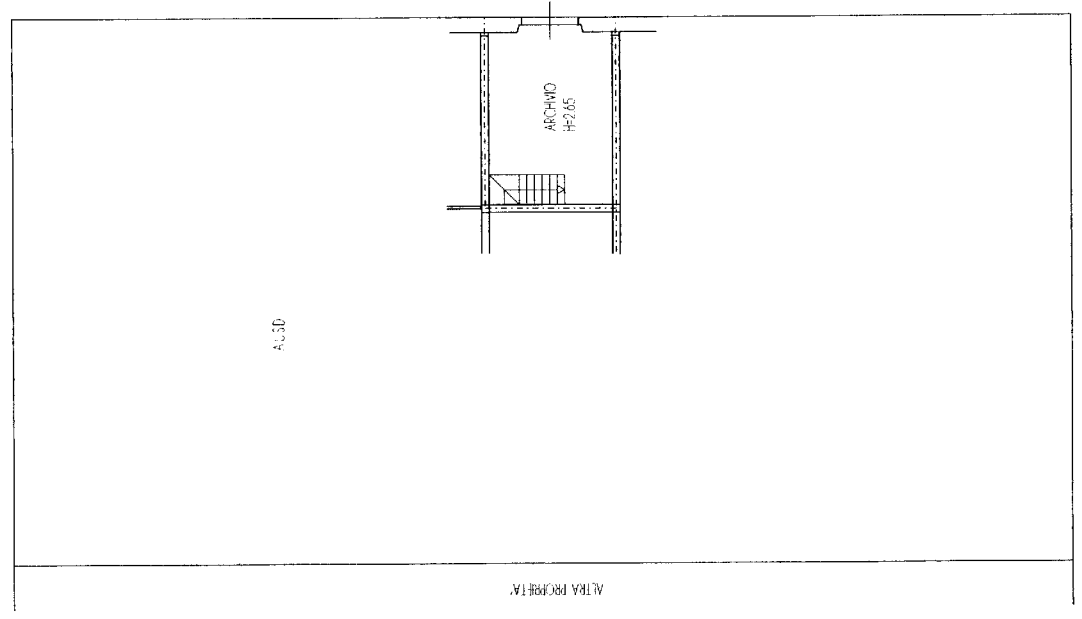
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Brescia

Scheda 1 - 1:200

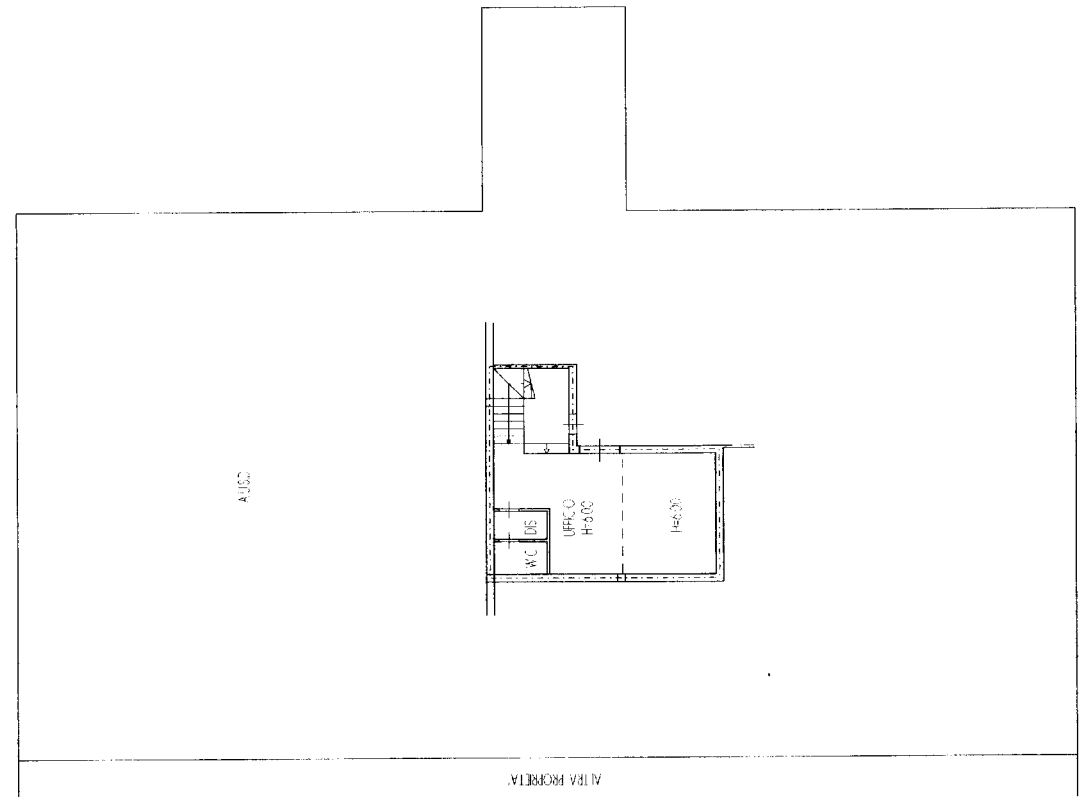
Ultima planimetria in atti

Data: 24/01/2022 - n. T218952 - Richiedente: NGRMTT75D19G264A
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PIANO SECONDO



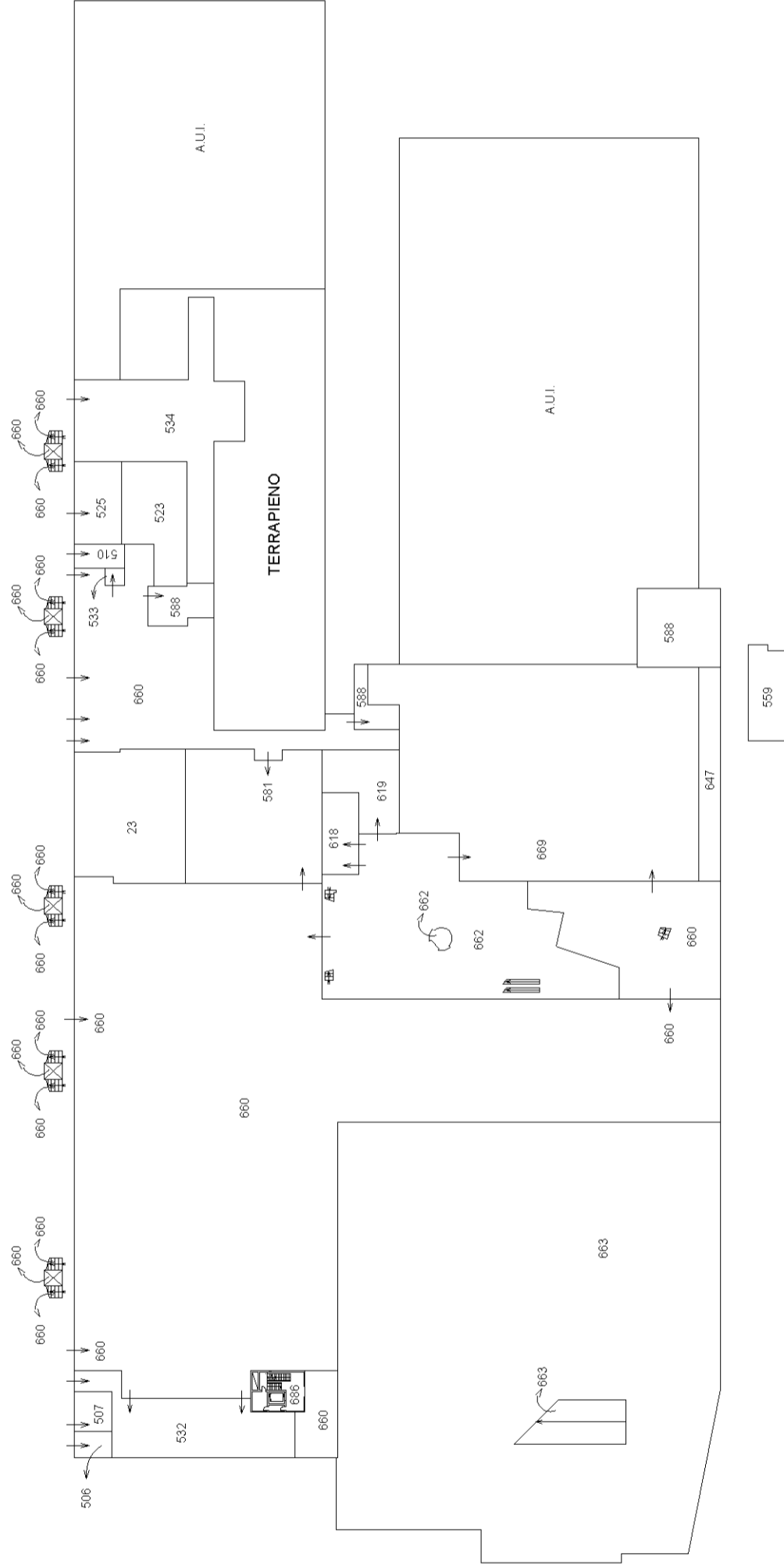
PIANO PRIMO



7. ELABORATO PLANIMETRICO DI SUBALTERNAZIONE.

ELABORATO 1 DI 6
MAPPALE 85

PIANO INTERRATO

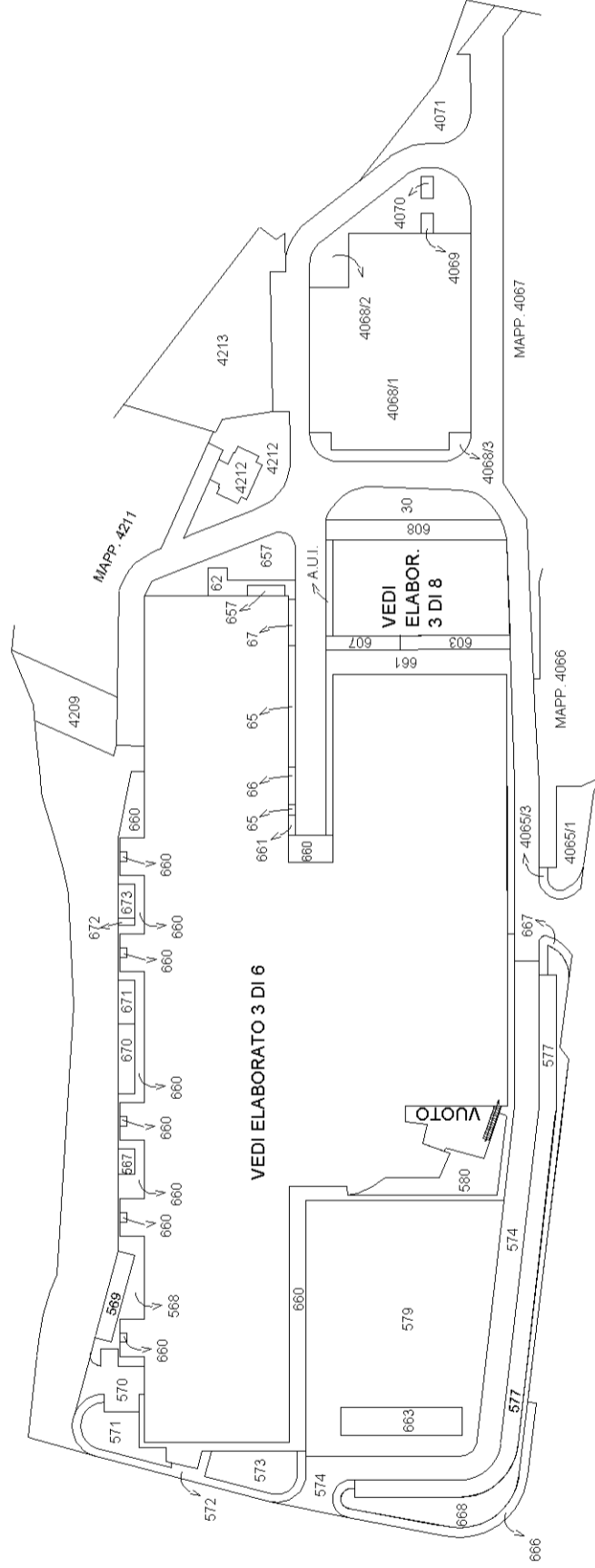


ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Schena Gianbattista	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Brescia	N. 2715
Comune di Villanuova Sul Clisi	Sezione: NCT	Foglio: 11	Protocollo n. BS0308035	del 18/11/2021
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 2000

ELABORATO 2 DI 6

MAPPALE 85

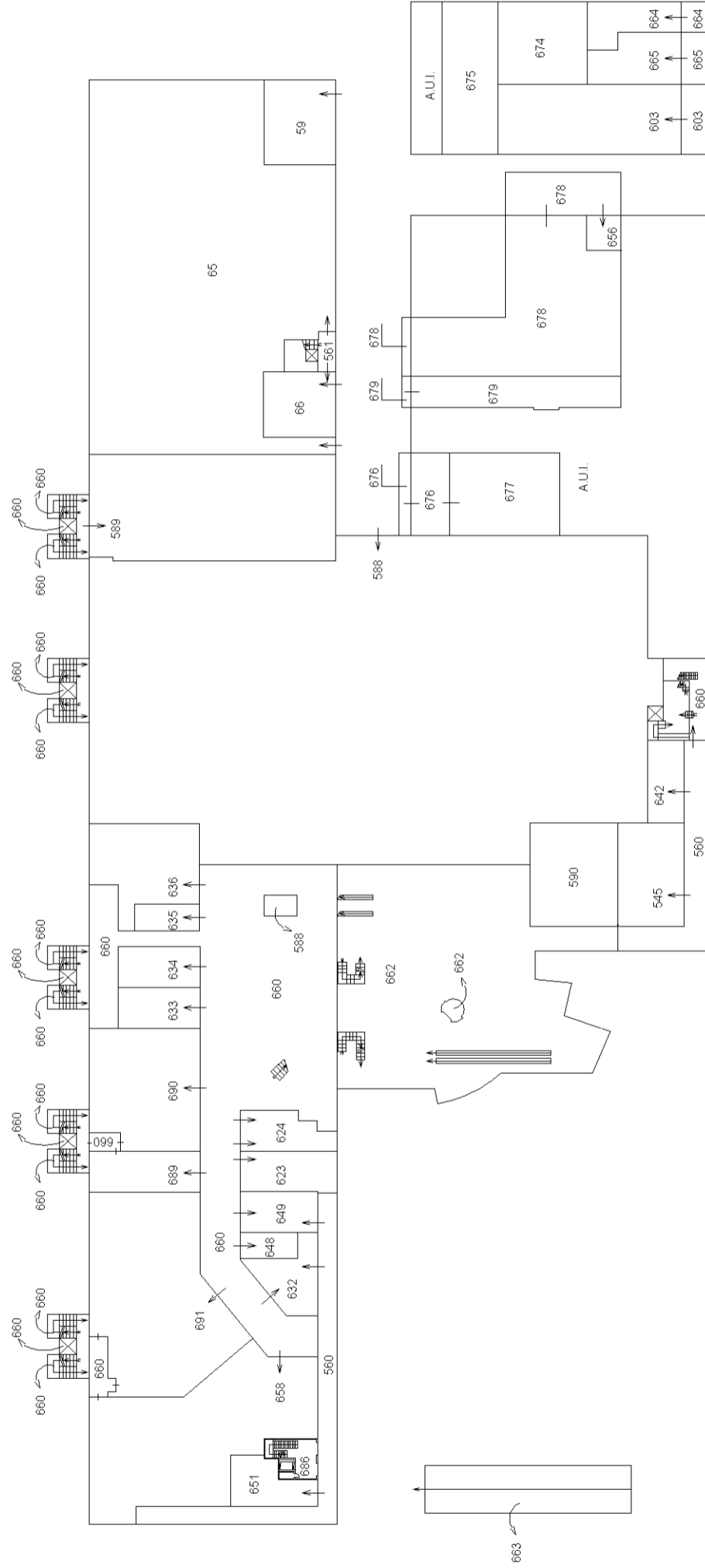
PIANO TERRA



ELABORATO 3 DI 6

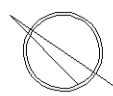
MAPPALE 85

PIANO TERRA



678

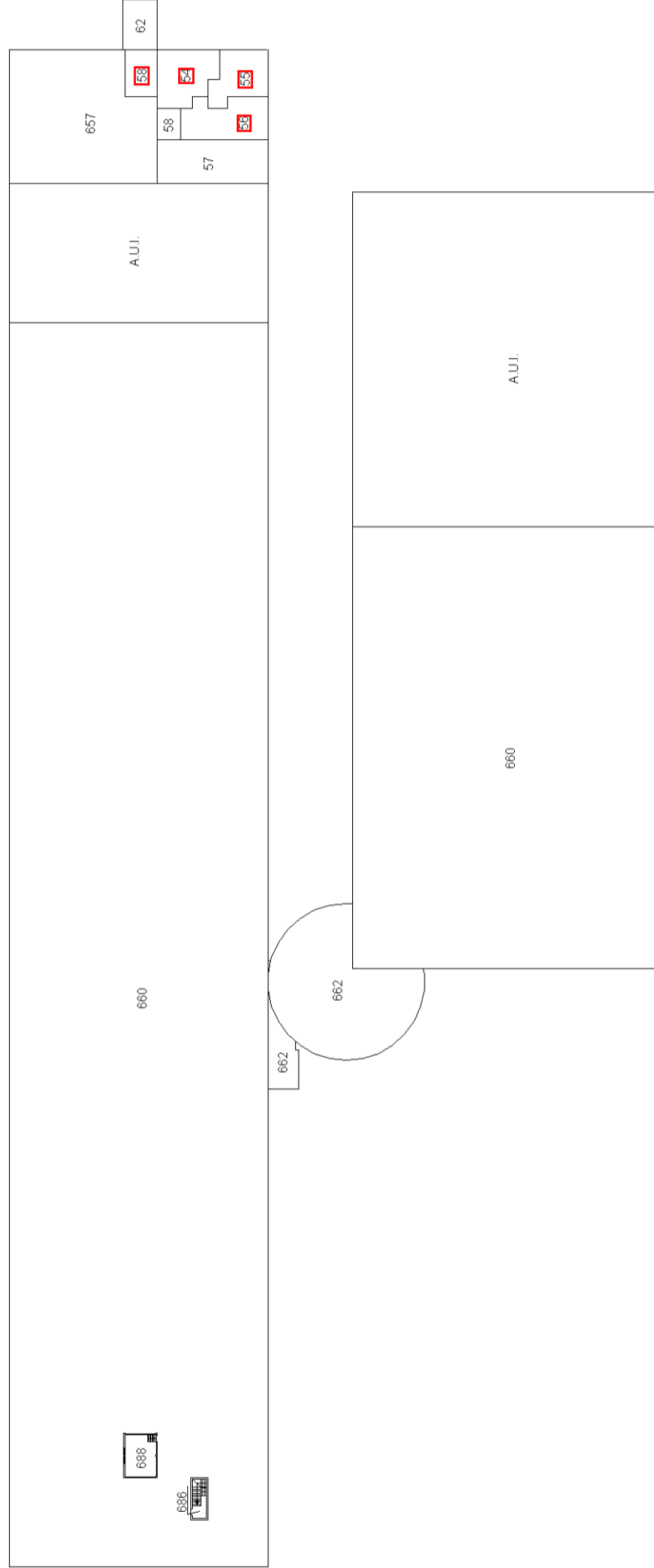
PIANO SOPPALCO



ELABORATO PLANIMETRICO Compilato da: Schena Gianbattista Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 2715
Comune di Villanuova Sul Clisi Sezione: NCT Foglio: 11 Particella: 85 Protocollo n. BS0308035 del 18/11/2021
Dimostrazione grafica dei subalterni Tipo Mappale n. del Scala 1 : 1000

ELABORATO 5 DI 6
MAPPALE 85

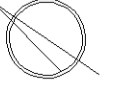
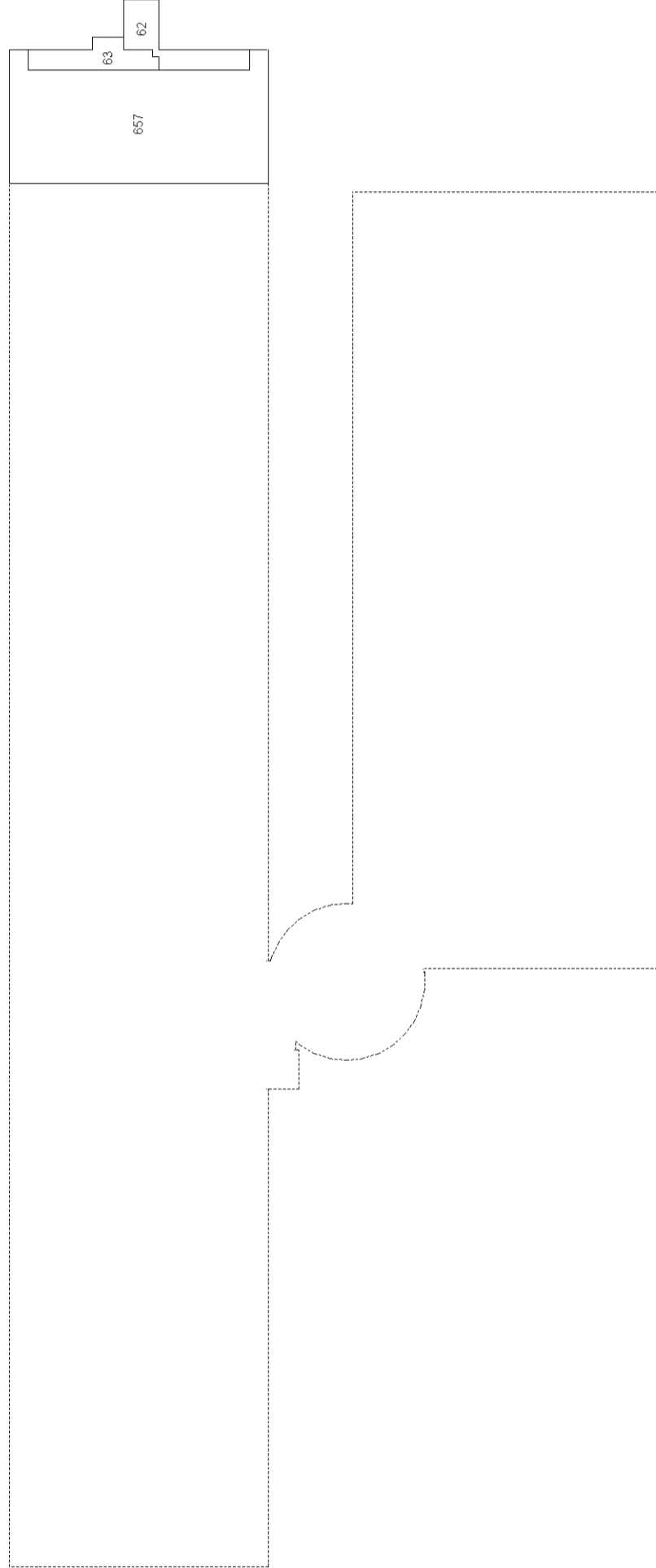
PIANO SECONDO



ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Schena Gianbattista	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Brescia	N. 2715
Comune di Villanuova Sul Clisi	Sezione: NCT	Foglio: 11	Protocollo n. BS0308035	del 18/11/2021
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	Scala 1 : 1000	

ELABORATO 6 DI 6
MAPPAL 85

PIANO TERZO



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune VILLANUOVA SUL CLISI		Sezione NCT	Foglio 11	Particella 85	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
2	via giuseppe zanardelli		S1-T			CABINA ELETTRICA
9	via giuseppe zanardelli	59	S1-1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
14	VIA CASSETTE C.B.O.	2	T-1 - 2			ABITAZIONE
23	via giuseppe zanardelli	59	S1			DEPOSITO
25	via giuseppe zanardelli	59	S1			DEPOSITO
30	via giuseppe zanardelli	59	T			AREA URBANA MQ.145
35	via giuseppe zanardelli					CAPANNONE INDUSTRIALE
37	via giuseppe zanardelli	59	T			DEPOSITO
39	via giuseppe zanardelli	59	T			DEPOSITO
42	via giuseppe zanardelli	59	1			NEGOZIO
43	via giuseppe zanardelli	59	S1			POZZO
54	VIA CORTI	11	1-2			UFFICIO
55	VIA CORTI	11	1-2			UFFICIO
56	VIA CORTI	11	1-2			UFFICIO
57	VIA CORTI	11	1-2			UFFICIO
58	VIA CORTI	11	1-2			UFFICIO
59	VIA CORTI	11	T			NEGOZIO
61	VIA CORTI	11	1			B.C.N.C. AI SUB. 54, 55, 56, 57, 58 (CORRIDOIO)
62	VIA CORTI	11	T-1 - 2-3			B.C.N.C. AI SUB. 54, 55, 56, 57, 58, 59, 65, 657 (LOCALE CALDAIA E PERCORSO PEDONALE)
63	VIA CORTI	11	3			B.C.N.C. LOCALE CALDAIA E PERCORSO PEDONALE COMUNE AI SUB. 59-60-657
65	VIA CORTI	11	T			NEGOZIO
66	VIA CORTI	11	T			AUTORIMESSA
67	VIA CORTI	11	T			B.C.N.C. AI SUB. 59 E 65 (CORTE)
501	via giuseppe zanardelli	59	T			LABORATORIO
502						SOPPRESSO
506	via giuseppe zanardelli	59	S1			CABINA ELETTRICA
507	via giuseppe zanardelli	59	S1			CABINA ELETTRICA
510	via giuseppe zanardelli	59	S1			CABINA ELETTRICA
511						SOPPRESSO
515	via giuseppe zanardelli	59	T			LABORATORIO
516	via giuseppe zanardelli	59	S1-T			LABORATORIO
518						SOPPRESSO

519	via giuseppe zanardelli	59	T		LABORATORIO
520					SOPPRESSO
523	via giuseppe zanardelli	59	T		DEPOSITO
525	via giuseppe zanardelli	59	T		LABORATORIO
529	via giuseppe zanardelli	59	1		UFFICIO
530	via giuseppe zanardelli	59	1		UFFICIO
532	via giuseppe zanardelli	59	S1		AUTORIMESSA
533	via giuseppe zanardelli	59	S1		LOCALE DI DEPOSITO
534	via giuseppe zanardelli	59	S1		LABORATORIO
545	via giuseppe zanardelli	59	T		NEGOZIO
554	via giuseppe zanardelli	59	1		NEGOZIO
559	via giuseppe zanardelli	59	S1		B.C.N.C. AI SUB. 532, 533, 534, 545, 554, 581, 588, 589, 590, 596, 599, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 623, 624, 626, 627, 628, 629, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 642, 648,649,651,658,669, 680,681,682,683,684, 689, 690, 691. (VASCA ANTINCENDIO)
560	via giuseppe zanardelli	59	T		B.C.N.C. AI SUB. 532, 533, 534, 545, 554, 581, 588, 589, 590, 596, 618, 619, 623, 624, 626, 627, 628, 629, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 642, 648,649,651,658,669, 680, 681, 682, 683,684, 689, 690, 691 (PORTICI GRAVATI DA SERVITU' AD USO PUBBLICO)
561	via giuseppe zanardelli	59	T-1		B.C.N.C. AI SUB. 65, 66, 683,684 ED ALTRE UNITA' IMMOBILIARI (VANO SCALA)
563					SOPPRESSO
565					SOPPRESSO
566					SOPPRESSO
567	via giuseppe zanardelli	59	T		AREA URBANA MQ.37
568	via giuseppe zanardelli	59	T		AREA URBANA MQ.201
569	via giuseppe zanardelli	59	T		AREA URBANA MQ.131
570	via giuseppe zanardelli	59	T		AREA URBANA MQ.236
571	via giuseppe zanardelli	59	T		AREA URBANA MQ.235
572	via giuseppe zanardelli	59	T		AREA URBANA MQ.262
573	via giuseppe zanardelli	59	T		AREA URBANA MQ.275
574	via giuseppe zanardelli	59	T		AREA URBANA MQ.1488
577	via giuseppe zanardelli	59	T		AREA URBANA MQ.944
579	via giuseppe zanardelli	59	T		AREA URBANA MQ.3681
580	via giuseppe zanardelli	59	T		AREA URBANA MQ.350
581	via giuseppe zanardelli	59	S1		AUTORIMESSA
585					SOPPRESSO
586					SOPPRESSO
588	via giuseppe zanardelli	59	S1-T - 1		SUPERMERCATO
589	via giuseppe zanardelli	59	T		NEGOZIO

590	via giuseppe zanardelli	59	T			NEGOZIO
595						SOPPRESSO
596	via giuseppe zanardelli	59	1			NEGOZIO
597						SOPPRESSO
599	via giuseppe zanardelli	CM	T-1 - 2			PALESTRA
602	VIA CORTI	5	1			ABITAZIONE
603	via giuseppe zanardelli	101	T			NEGOZIO
606						SOPPRESSO
607						SOPPRESSO
608	via giuseppe zanardelli		T			AREA URBANA
612	VIA CORTI	5	1			MAGAZZINO
613	VIA CORTI	5	1			UFFICIO
614	VIA CORTI	5				MAGAZZINO
615	VIA CORTI	5	1			MAGAZZINO
616	VIA CORTI	5	1			MAGAZZINO
617	VIA CORTI	5	1			ABITAZIONE
618	via giuseppe zanardelli	56	S1			NEGOZIO
619	via giuseppe zanardelli	56	S1			NEGOZIO
623	via giuseppe zanardelli	56	T			NEGOZIO
624	via giuseppe zanardelli	56	T			NEGOZIO
626	via giuseppe zanardelli	56	1			NEGOZIO
627	via giuseppe zanardelli	56	1			NEGOZIO
628	via giuseppe zanardelli	56	1			NEGOZIO
629	via giuseppe zanardelli	56	1			NEGOZIO
630						SOPPRESSO
632	via giuseppe zanardelli	56	T			NEGOZIO
633	via giuseppe zanardelli	56	T			NEGOZIO
634	via giuseppe zanardelli	56	T			NEGOZIO
635	via giuseppe zanardelli	56	T			NEGOZIO
636	via giuseppe zanardelli	56	T			NEGOZIO
637	via giuseppe zanardelli	56	1			NEGOZIO
638	via giuseppe zanardelli	56	1			NEGOZIO
642	via giuseppe zanardelli	56	T			NEGOZIO
647	via giuseppe zanardelli	56	S1			B.C.N.C. AI SUB. 532, 533, 534, 545, 554, 581, 588, 589, 590,596, 618, 619, 623, 624, 626, 627, 628, 629, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 642, 648,649,651,658,669, 680,681,682,683,684, 689, 690, 691.(LOCALE TECNICO).
648	via giuseppe zanardelli	56	T			NEGOZIO
649	via giuseppe zanardelli	56	T			NEGOZIO
651	via giuseppe zanardelli	56	T			NEGOZIO
654						SOPPRESSO
655						SOPPRESSO
656	via giuseppe zanardelli	59	T			LOCALE DI DEPOSITO

657	VIA CORTI	11	T-1 - 2-3		ABITAZIONE
658	via giuseppe zanardelli		T		NEGOZIO
659					SOPPRESSO
660	via giuseppe zanardelli		S1-T - 1-2		B.C.N.C. AI SUB. 532, 533, 534, 545, 554, 581, 588, 589, 590, 596, 618, 619, 623, 624, 626, 627, 628, 629, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 642, 648, 649, 651, 658, 669, 680, 681, 682, 683, 684, 689, 690, 691 (PARCHEGGI, SCALE, SCIVOLO, CORTILE, CENTRALI TERMICHE, GALLERIE, LASTRICO SOLARE E COPERTURA)
661	via giuseppe zanardelli		T		AREA URBANA MQ 652
662	via giuseppe zanardelli		S1-T - 1-2		B.C.N.C. AI SUB. 532, 533, 534, 545, 554, 581, 588, 589, 590, 596, 618, 619, 623, 624, 626, 627, 628, 629, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 642, 648, 649, 651, 658, 669, 680, 681, 682, 683, 684, 689, 690, 691. GALLERIA, SCALE, ASCENSORE GRAVATI DA SERVITU' AD USO PUBBLICO
663	via giuseppe zanardelli		S1		B.C.N.C. AI SUB. 532, 533, 534, 545, 554, 581, 588, 589, 590, 596, 618, 619, 623, 624, 626, 627, 628, 629, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 642, 648, 649, 651, 658, 669, 680, 681, 682, 683, 684, 689, 690, 691 PARCHEGGIO INTERRATO GRAVATO DA SERVITU' AD USO PUBBLICO
664	via giuseppe zanardelli	109	T		NEGOZIO (EX SUB 605)
665	via giuseppe zanardelli	103	T		NEGOZIO (EX SUB 604)
666	via giuseppe zanardelli	SNC	T		AREA URBANA DI MQ. 246
667	via giuseppe zanardelli	SNC	T		AREA URBANA DI MQ. 52
668	via giuseppe zanardelli	SNC	T		AREA URBANA DI MQ. 677
669	via giuseppe zanardelli	SNC	S1		RISTORANTE
670	via giuseppe zanardelli	SNC	T		AREA URBANA DI MQ. 104
671	via giuseppe zanardelli	SNC	T		AREA URBANA DI MQ. 62
672	via giuseppe zanardelli	SNC	T		AREA URBANA DI MQ. 11
673	via giuseppe zanardelli	SNC	T		AREA URBANA DI MQ. 50
674	via giuseppe zanardelli	113	T		PALESTRA
675	via giuseppe zanardelli	113	T		PALESTRA
676	via bruno corti	2	T		NEGOZIO
677	via bruno corti	2	T		LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
678	via giuseppe zanardelli	59	T-1		MAGAZZINO
679	via giuseppe zanardelli	59	T		MAGAZZINO
680	via giuseppe zanardelli	SNC	1		UFFICIO
681	via giuseppe zanardelli	SNC	1		UFFICIO
682	via giuseppe zanardelli	SNC	1		MAGAZZINO
683	via giuseppe zanardelli	SNC	1		NEGOZIO
684	via giuseppe zanardelli	SNC	1		MAGAZZINO

685	via giuseppe zanardelli	SNC	1			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 683 E 684. CORRIDOIO
686	via giuseppe zanardelli	SNC	S1-T - 1-2			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 680-681. VANO SCALA, ASCENSORE
687	via giuseppe zanardelli	SNC	1			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 680 E 682. CORRIDOIO
688	via giuseppe zanardelli	SNC	2			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 680-681-682 CENTRALE TERMICA
689	via giuseppe zanardelli	59	T			NEGOZIO
690	via giuseppe zanardelli	59	T			NEGOZIO
691	via giuseppe zanardelli	59	T			NEGOZIO

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
VILLANUOVA SUL CLISI	NCT	11	4065		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via giuseppe zanardelli	59	T			AREA URBANA MQ.284
3	via giuseppe zanardelli	SNC	T			AREA URBANA MQ. 48

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
VILLANUOVA SUL CLISI	NCT	11	4068		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via giuseppe zanardelli	59	T			AREA URBANA MQ.2721
2	via giuseppe zanardelli	59	T			AREA URBANA MQ.606
3	via giuseppe zanardelli	59	T			AREA URBANA MQ.198

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
VILLANUOVA SUL CLISI	NCT	11	4069		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	via giuseppe zanardelli	59	T			CABINA ELETTRICA

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
VILLANUOVA SUL CLISI	NCT	11	4070		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	via giuseppe zanardelli	59	T			CABINA ELETTRICA

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
VILLANUOVA SUL CLISI	NCT	11	4071		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	via giuseppe zanardelli	59	T			AREA URBANA MQ.310

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
VILLANUOVA SUL CLISI	NCT	11	4209		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	via giuseppe zanardelli	SNC	T			AREA URBANA MQ. 445

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
VILLANUOVA SUL CLISI	NCT	11	4213		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	via giuseppe zanardelli	59	T			AREA URBANA MQ.550